ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

Název ÚPD	**ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY**	Zpracovatel:	**MSP, projektová kancelář s.r.o.**
Orgán, který ÚPD vydal	**Zastupitelstvo obce Pelechy**		IČ: 060 94 261
			nám. Republiky 59, 346 01 Horšovský Týn
Datum nabytí účinnosti	.....		

.....
Ing. Ivana Sladká
vedoucí odboru výstavby a územního plánování
MěÚ Domažlice

.....
Ing. arch. Václav Masopust
autorizovaný architekt ČKA 4335

TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN
Z PROGRAMU STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE

PLZEŇSKÝ KRAJ

ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY

K.Ú.: **PELECHY**

FÁZE: **ÚZEMNÍ PLÁN**

TEXTOVÁ ČÁST

12 / 2019

ZPRACOVATEL: MSP, projektová kancelář s.r.o., nám. Republiky 59, 346 01 Horšovský Týn,
zastoupená ING.ARCH. VÁCLAVEM MASOPUSTEM (autorizovaným architektem ČKA 4335)
www.ateliervas.cz

Obec Pelechy

ZASTUPITELSTVO OBCE PELECHY,

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

VYDÁVÁ

po provedeném řízení podle § 50 až 53 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona,

ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY

formou opatření obecné povahy

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy	**Název přílohy**
T1	Textová část ÚP Pelechy (výroková část)
01-03	Grafická část ÚP Pelechy (výroková část)
T2	Textová část odůvodnění ÚP Pelechy
04-06	Grafická část odůvodnění ÚP Pelechy

ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY

Zadavatel:	**Obec Pelechy** Obecní úřad Pelechy Pelechy 27, 344 01 Domažlice IČ: 00572161 zastoupena: **Hanou Váchalovou, starostkou obce** Tel.: 379 778 207 obec@pelechy.cz
Pořizovatel:	**Městský úřad Domažlice** Odbor výstavby a územního plánování 344 01 Domažlice, náměstí Míru 1 zastoupený Ing. Ivanou Sladkou Tel.: +420 379 719 184 Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz
Nadřízený orgán územního plánování:	**Krajský úřad Plzeňského kraje** Odbor regionálního rozvoje Škroupova 18, 306 13 Plzeň
Zhotovitel:	**MSP, projektová kancelář s.r.o.** zastoupen **Ing. arch. Václavem Masopustem** 346 01 Horšovský Týn, náměstí Republiky 59 IČ: 060 94 261 DIČ: 060 94 261 tel.: +420 723 957 714 masopust@ateliervas.cz
Datum:	**Prosinec 2019**

ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY (výroková část)
TEXTOVÁ ČÁST

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ **5**

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ **6**

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT **6**

B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE) 6
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ 6
B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ 6
B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ 6

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ **6**

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE 6
C2. VYMEZENÍ PLOCH 7
C3. PLOCHY ZMĚN 7
C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 7
C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY 8
C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ 8
C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ 8

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽUTÍ **8**

D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 9
D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA 9
D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA 9
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 9
D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ 9
D2.2. ENERGETIKA 10
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ 10
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 10

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN **11**

E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 11
E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY 11
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY 11
E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES 12
E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES 12
E4. PROSTUPNOST KRAJINY 12
E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ 12
E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI 13
E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY 13
E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY 13

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ **13**

F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO) 14
F2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PO) 14

F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ) 15
F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV) 15
F5. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS) 16
F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS) 16
F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU) 17
F8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SZ) 17
F9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV) 18
F10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ) 18
F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT) 19
F12. PLOCHY LESNÍ (LS) 19
F13. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV) 20

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT **20**

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO **21**

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA **21**

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ **21**

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI **22**

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI **22**

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU **22**

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) **22**

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT **22**

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI **22**

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Pelechy (ZÚJ/kód obce 566 373) o rozloze 167 ha. Řešené území tvoří 1 katastrální území Pelechy (756 334), ve kterém se nachází jediné sídlo Pelechy a zaniklé sídlo Šnory. Trvale zde žije 77 obyvatel (k 1.1.2019).

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje k 1.1.2019. Zastavěná území jsou tvořena zejména plochami stabilizovanými a plochami přestaveb.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)

ÚP stanovuje tyto hlavní cíle rozvoje řešeného území:

a) zachovat charakter venkovského sídla s typickými prvky lidové architektury;
b) zachovat obraz sídla v krajině;
c) vytvořit podmínky pro intenzifikaci využití zastavěného území;
d) umožnit rozvoj bydlení za účelem podpory stabilizace počtu obyvatel v sídle;
e) stabilizovat veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
f) chránit volnou krajinu a posílit možnosti rekreačního využívání krajiny rozvojem pěších a cyklistických tras;
g) respektovat přírodní a kulturní hodnoty území;
h) prosazovat opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny;
i) umožnit realizaci protierozních opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích a další zásahy podporující retenci vod v území;
j) doplnit chybějící sítě a zařízení technické infrastruktury.

B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj následujících kulturních hodnot území:

ARCHITEKTONICKY HODNOTNÉ OBJEKTY (či soubory objektů):

a) venkovské stavení č.p.28 (**K1**);
b) kaple jihozápadně od Pelech (**K2**)
c) venkovské stavení č.e.2 (**K3**);
d) venkovské stavení č.p.1 (**K4**);

Způsob ochrany:

- při veškerých stavebních úpravách zachovat objemové, resp. hmotové řešení stavby a její celkový charakter,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení nových staveb v území sousedícím s výše uvedenou hodnotou je třeba navrhovat s respektem k této hodnotě,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter stavby a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa,
- nepřípustné jsou nástavby, přístavby či stavební úpravy, měnící zásadně tvar střechy.

URBANISTICKY HODNOTNÉ PROSTORY:

nejsou vymezeny;

B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP nevymezuje žádné zvláštní přírodní hodnoty.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚP stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

a) rozvíjet sídlo Pelechy:
- tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímaly plochy bydlení,
- zejména využitím volných ploch a proluk místech nevyužitých či konverzí urbanistické struktury,
- vymezováním zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území,

b) umožnit rozvoj drobných podnikatelských aktivit a služeb v rámci stávajících ploch bydlení;
c) respektovat stávající občanskou vybavenost a umožnit její dílčí rozvoj i v plochách bydlení;
d) nevymezovat monofunkční plochy výroby;
e) rozvíjet a kultivovat veřejná prostranství;
f) respektovat výškovou hladinu současné zástavby ve vazbě na morfologii terénu;
g) respektovat charakter venkovské zástavby;
h) podpořit a rozvíjet pěší a cyklistické propojení Pelech s okolními sídly;
i) rozvíjet vegetaci na rozmezí sídla a krajiny tak, aby zajistila harmonické vnímání obrazu sídla v krajině.

C2. VYMEZENÍ PLOCH

Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Níže uvedené plochy jsou opatřeny kódováním: např. pod kódem R01-BO je označena plocha změny (R) s pořadovým číslem (01) a typem plochy bydlení (BO).

C3. PLOCHY ZMĚN

Plochy změn jsou v ÚP dále děleny na: zastavitelné plochy, resp. rozvojové (pod kódem RXX-XX); plochy přestavby (pod kódem PXX-XX) a plochy změn v nezastavěném území (pod kódem NXX-XX).

C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (RXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m^2)
R01-BO	Pelechy - sever	plochy bydlení (BO)	2 450
R02-BO	Pelechy - severovýchod	plochy bydlení (BO)	1 940
R03-BO	Pelechy - střed	plochy bydlení (BO)	2 650
R04-PZ	Pelechy - střed	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	560
R05-BO	Pelechy - jihozápad	plochy bydlení (BO)	6 440
R06-PO	Pelechy - jih	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	2 340
R07-BO	Pelechy - jih	plochy bydlení (BO)	11 360
R08-BO	Pelechy - sever	plochy bydlení (BO)	5 140
R09-PO	Pelechy - sever	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	480
R10-SZ	Severozápadně od Pelech	plochy smíšené výrobní - zemědělské (SZ)	2 100
R11-ZV	Pelechy - západ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	4 280
Celkem:			39 740

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

R01-BO **PELECHY – SEVER** - plochy bydlení (BO)
R02-BO **PELECHY – SEVEROVÝCHOD** - plochy bydlení (BO)
R03-BO **PELECHY – STŘED** - plochy bydlení (BO)
R05-BO **PELECHY – JIHOZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
R07-BO **PELECHY – JIH** - plochy bydlení (BO)
R08-BO **PELECHY – SEVER** - plochy bydlení (BO)

- podmínky využití těchto ploch:
  - charakter zástavby v těchto plochách bude respektovat charakter venkovské zástavby*.

C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (PXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m^2)
P01-BO	Pelechy - jih	plochy bydlení (BO)	1 620
P02-PO	Pelechy - severovýchod	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	1 480
P03-BO	Pelechy - střed	plochy bydlení (BO)	2 580
Celkem:			5 680

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

P01-BO **PELECHY –JIH** **-** plochy bydlení (BO)
P03-BO **PELECHY – STŘED** **-** plochy bydlení (BO)

- podmínky využití těchto ploch:
  - charakter zástavby v těchto plochách bude respektovat charakter venkovské zástavby*.
  - stavby pro bydlení umísťované v ploše P03-BO budou situovány co nejdále od hranice lesa

C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (NXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m^2)
N01-LS	východně od Pelech	plochy lesní (LS)	3 350
N02-LS	jihozápadně od Pelech	plochy lesní (LS)	8 120
Celkem:			11 470

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje systém sídelní zeleně takto:

- základním prvkem systému sídelní zeleně je prostor s parkovou úpravou na severním okraji sídla;
- dále tvoří veřejná zeleň nedílnou součást ploch bydlení (BO), resp. veřejných prostranství, umístěných v těchto plochách;
- ÚP navrhuje plochu veřejné zeleně **R04-PZ** za účelem zřízení parkové úpravy thoto prostoru zajišťující prostup sídelní strukturou do krajiny;

V přímé návaznosti na zastavěná území jsou stabilizovány plochy zemědělské – TTP (ZT) pro snížení rizika vzniku škod způsobených stékáním povrchových vod.

Pro koncepci systému sídelní zeleně obecně platí:

- plochy sídelní zeleně jsou nezastavitelné s výjimkami uvedenými v regulativech pro výše uvedené plochy dle kapitoly F. textové části výroku ÚP;
- plochy sídelní zeleně budou dle možností vzájemně propojovány komunikacemi pro pěší s návazností na veřejné prostory v zastavěném území a na účelové komunikace v krajině;
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství bude vysoká zeleň podle prostorových možností doplňována;
- k redukci na úkor staveb by mělo docházet pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech pro funkce nezbytné k provozu obce.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽUTÍ

ÚP stanovuje následující principy koncepce veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu:

D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

Při obsluze řešeného území zůstane do budoucna prioritní stabilizovaná síť pozemních komunikací III. třídy - plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).

Dopravní napojení rozvojových lokalit bude řešeno obslužnými komunikacemi třídy D (obytná zóna se smíšeným provozem), nebo individuálními sjezdy z pozemních komunikací tak, aby byla zajištěna maximální prostorová prostupnost zastavěného území.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

ÚP respektuje stávající síť účelových komunikací. Hlavní trasy polních a lesních cest jsou fixovány stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury – účelové (DU).

Nové účelové komunikace je možné umisťovat v rámci relevantních ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (LS, ZT, ZZ)

DOPRAVA V KLIDU

Stávající způsob decentralizovaného odstavování vozidel je vzhledem k charakteru sídla v zásadě vyhovující. Navrhuje se dle potřeby zřídit parkovací místa v rámci stávajících i navržených veřejných prostranství tak, aby byla rozmístěna pokud možno rovnoměrně a ve vazbě na místa s kumulací aktivit.

Parkování a odstavování vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platných předpisů v závislosti na předpokládané kapacitě využití. Pro novou výstavbu rodinných domů budou zajištěna vždy minimálně 2 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

ÚP respektuje stávající cyklotrasy i značené turistické pěší trasy KČT. V rozvojových lokalitách budou budovány komunikace typu D se smíšeným provozem pěší a automobilové dopravy.

Nové cyklotrasy je možné v řešeném území značit v případě potřeby po pozemních komunikacích bez ohledu na územní plán.

Všechny linie určené pro pěší a cyklistickou dopravu jsou v ÚP fixovány překryvnými doplňkovými značkami na plochách s rozdílným způsobem využití.

D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z nastaveného funkčního systému zakotveného v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Systém zásobování řešeného území pitnou vodou spočívá v individuálním zásobování domácností ze studní. To bude zachováno i v následujících letech. V případě zhoršení hydrologických podmínek je vybudování veřejného vodovodu a vodních zdrojů v souladu s výše uvedenou koncepcí.

Pro navrhované plochy změn určené k bydlení je nutno vyhledat individuální zdroje s dostatečnou kapacitou a odpovídající kvalitou pitné vody.

V řešeném území slouží pro první protipožární zásah stávající vodní nádrže v sídle. Dále je možno při protipožárním zásahu využít kyvadlový dovoz vody z nedalekého rybníka v Pasečnici.

ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce systému likvidace odpadních vod v řešeném území byla stanovena ve spolupráci se zástupci obce po zvážení všech vstupních informací a doporučení provozovatele vodovodů a kanalizací. Při rozhodování bylo přihlédnuto k velikosti sídla, morfologii terénu a budoucímu provozu navrženého systému.

ÚP, na základě rozhodnutí obce, navrhuje individuální čištění odpadních vod pomocí mikročistíren odpadních vod, ze kterých budou vyčištěné vody odváděny jednotnou kanalizací do recipientu vodního toku. Přípustné je zřízení bezodtokových jímek a doplnění stávajících vícekomorových septiků vhodným biologickým nebo zemním filtrem. Stanovená koncepce nevyžaduje změnu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP nevylučuje vybudování centrálního zařízení pro čištění odpadních vod.

Nové i rekonstruované kanalizační stoky budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech. Odkanalizování nových staveb bude řešeno výše popsaným způsobem.

ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je povinnost stavebníka zajistit vsakování nebo zadržování a regulované odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosferických srážek na tyto stavby přednostně na pozemku stavby. Pro regulované odvádění těchto vod bude sloužit nadále jednotná kanalizace.

Odvádění dešťových vod z veřejných prostranství a komunikací přímo do vodních toků není žádoucí. Dešťové vody budou dle možností vsakovány nebo zdržovány a regulovaně odváděny do recipientů. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny příslušné technické prvky, které zamezí kontaminaci vod.

U navrhovaných nebo rekonstruovaných účelových komunikací a cest pro pěší a cyklisty mimo zastavěná území a zastavitelné plochy bude provedeno posouzení, zda navrhovaný záměr nezpůsobí nasměrování povrchové vody směrem do zástavby. Navržené řešení bude vypracováno tak, aby došlo k bezkoliznímu odvedení povrchových vod do recipientu nebo neškodnému rozlivu.

D2.2. ENERGETIKA

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií vychází ze současného uspořádání sítě vysokého napětí a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV. Výhledový nárůst potřeby el. energie vymezený plochami změn není výrazný. Budoucí potřeby elektrické energie budou řešeny výměnou stávajících transformátorů pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN. Napojení navržených lokalit bude řešeno bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů a to zejména podzemním kabelovým vedením. Rozvoj zásobování elektrickou energií se bude odvíjet postupně s realizací jednotlivých navržených ploch. Vlastní napájení bude realizováno ze stávajících distribučních transformačních stanic (DTS) nebo přímo z vedení 22 kV VN vybudováním vlastní trafostanice (TS).

D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce uspořádání občanského vybavení je dána potvrzením stávajících ploch sloužících této funkci, tzn. jejich zahrnutí do ÚP jako plochy občanského vybavení – obecné (OV) ve stabilizovaných částech území.

V podmínečně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením BO je stanoveno, že do ploch bydlení lze zahrnout i stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m^2.

D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje všechna stávající funkční veřejná prostranství, která vymezuje jako stabilizované plochy s kódovým označením PO a PZ.

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkcí veřejného prostranství – obecné (PO):

- **R06-PO** v jižní části sídla pro zajištění prostupnosti sídelní struktury, resp. pro dopravní obsloužení navržených rozvojových ploch bydlení **R05-BO** a **R07-BO**;
- **R09-PO** v severní části sídla pro zřízení přístupové komunikace k navrženým plochám bydlení;
- **P02-PO** na východním okraji sídla pro zpřístupnění a dopravní obsluhu vymezené plochy bydlení **R02-BO,** tato plocha rovněž slouží jako obratiště pro autobusovou dopravu;

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkcí veřejného prostranství – veřejná zeleň (PZ):

- **R04-PZ** ve střední části sídla pro zajištění prostupnosti sídelní struktury, za účelem zřízení parkové úpravy této plochy;

ÚP dále umožňuje umístění veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle regulativů stanovených v kap. F. textové části výroku ÚP.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání neurbanizované krajiny je vymezení ploch pro zemědělské, lesnické a jiné hospodářské využití krajiny, včetně stanovení některých omezujících podmínek pro takové využití. Cílem je dále ochrana stávajících ekologických a krajinářských hodnot území, včetně funkčních částí systému ÚSES a vytvoření odpovídajících územních podmínek pro doplnění a založení dostatečného podílu nových prvků "environmentální infrastruktury" s biologickou, ale i protierozní či krajinotvornou funkcí.

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámec sídla (pohledové horizonty, přírodní dominanty a pohledové osy);
b) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině, tj. neumisťovat v pohledově exponovaných místech (např. na horizontech) stavby a zařízení, které mohou negativně ovlivnit krajinnou scénu;
c) důsledně obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
d) optimalizovat strukturu krajiny vzhledem k nedostatečné schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenci vody v území, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky, rybníky a vodní plochy;
e) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
f) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES;
g) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, apod.) a významné krajinné prvky; v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
h) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou vegetaci;
i) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině.

E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY

ÚP vymezuje plochy změn **N01-LS** a **N02-LS,** které navazují na souvislé lesní celky za účelem jejich zalesnění.

Stávající plochy ZPF budou respektovány a chráněny pro zemědělské využití s výjimkou ploch určených k zastavění uvedených v kap. C3. textové části ÚP, ploch systému sídelní zeleně dle kap. C4. a prvků ÚSES dle kap. E3 a výše uvedených ploch krajinné zeleně. Stávající vodní plochy, toky, vodní zdroje a jejich ochranná pásma jsou chráněny pro plnění biologických a vodohospodářských funkcí v krajině. Dále je třeba respektovat volný pruh v minimální šíři 8 m alespoň na jednom břehu podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.

E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP překryvným způsobem vymezuje v řešeném území prvky ÚSES dle podkladu v podrobnosti Plánu ÚSES. Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Chybějící, tzn. nefunkční skladebné části ÚSES na regionální hierarchické úrovni zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;
- skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

ÚP respektuje nadregionální a regionální ÚSES dle ZÚR PK, dále jej zpřesňuje a vymezuje jeho skladebné části.

Přehled skladebných částí ÚSES na regionální hierarchické úrovni včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Plocha/šířka	Kód VPO
NRBK 104	funkční, mezofilní	Čerchov-Běleč	-	-
RBC 1051	funkční mezofilní	Stará Huť	0,68 ha	-

E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Šířka	Kód VPO
LBK 56	funkční, mezofilní	-	25 m	-

E4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní podmínky pro prostupnost krajiny řešeného území primárně zajišťuje síť účelových komunikací.

ÚP důsledně respektuje a stabilizuje stávající účelové komunikace v nezastavěném území. V případě potřeby je možné umisťovat účelové komunikace v relevantních plochách nezastavěného území. v souladu s podmínkami pro využití těchto ploch.

Dále ÚP stabilizuje síť hlavních tras lesních cest a umožňuje jejich zřizování stanovením podmínek využití v daných plochách (plochy lesní-LS).

Účelové komunikace jsou dimenzovány prioritně pro společné užívání pro potřeby obhospodařování krajiny a pro rekreační využití pěšími i cyklisty.

E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Pro zajištění ochrany území ÚP stanovuje tyto podmínky:

a) ÚP stabilizuje plochy zemědělské – TTP na svažitých částech řešeného území za účelem ochrany půdy před erozí;
b) realizovat technická přírodě blízká opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravňovací pásy, zatravnění, zalesnění apod.

E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření:

a) revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových;
b) zvýšit retenční schopnost krajiny (např. vytvářet poldry, rozlivová území, malé retenční nádrže, tůně, soustavy malých tůní a mokřady);
c) zrušit dnes již neopodstatněné plošné meliorace zemědělských ploch;
d) optimalizovat strukturu zemědělsky využívaných ploch tak, aby nedocházelo k rychlému odtoku dešťových vod z území.

E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

ÚP stanovuje následující opatření ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny:

a) revitalizace vodních toků, návrh návratu vodotečí do původních tras, event. obnova a tvorba dalších mokřadních biotopů v řešeném území;
b) zakládání a doplňování liniové zeleně s krajinotvorným, biologickým a protierozním významem podél silnic a při navrhovaných účelových komunikacích;
c) obecně zakládání mimolesní liniové, skupinové či solitérní zeleně; zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd.

E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

ÚP stanovuje koncepci rekreačního využívání krajiny:

a) při rekreačním využívání krajiny musí být respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny a vymezený ÚSES;
b) výstavba zařízení hromadné veřejné rekreace se nepřipouští;
c) ÚP umožňuje vybudování drobných doprovodných staveb a zařízení pro cykloturistiku a pěší turistiku, potažmo hipoturistiku v krajině;
d) výše zmíněné stavby a zařízení nesmí při svém vzniku a provozu negativně ovlivnit stávající přírodní poměry v území.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní skladebnou jednotkou využití území je základní plocha. Pro každou základní plochu je vždy v souladu s koncepcí rozvoje řešeného území stanoven typ plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Minimální velikost vymezované základní plochy je zpravidla 0,5 ha, plochy menší než 0,5 ha mohou být zahrnuty do základních ploch, které slouží jinému účelu využití. Výjimečně jsou samostatně vymezeny menší základní plochy v rozsahu 0,2 – 0,5 ha např.: plochy technické infrastruktury pro některá zařízení technického vybavení nadmístního významu, plochy vzniklé vymezením solitérní stavby veřejné vybavenosti apod. Základní podmínky využití území jsou stanoveny pomocí hlavního (převažujícího), přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití typu plochy. Hlavní využití znamená převažující využití základní plochy pro uvedený účel. V případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100%. Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	PLOCHY BYDLENÍ	BO
F2.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ	PO
F3.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	PZ
F4.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	OV
F5.	PLOCHY REKREACE - SOUKROMÉ	RS
F6.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ	DS
F7.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ	DU
F8.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ	SZ

F9.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	VV
F10.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF	ZZ
F11.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP	ZT
F12.	PLOCHY LESNÍ	LS
F13.	PLOCHY ZELENĚ - VYHRAZENÉ	ZV

F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)

Hlavní využití:
- bydlení v rodinných domech solitérních a dvojdomech

Přípustné využití:
- stávající stavby bytových domů
- doplňkové stavby a zařízení související s bydlením (např. garáže pro vlastní potřebu, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích a hospodářských zvířat*, vedlejší stavby slučitelné s bydlením*)
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- soukromá a poloveřejná zeleň*

Podmíněně přípustné využití:
- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m^2
- stávající provozovny za podmínky nenavyšování kapacity

Nepřípustné využití:
- mobilní stavby pro bydlení a rekreaci
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30** pro izolované, resp. samostatně stojící domy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,40**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,50** pro pozemky ve stabilizovaných plochách, dále také pro dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,30**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro původní usedlosti* ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m^2
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m^2 (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- musí být respektován charakter venkovské zástavby* s výjimkou rekonstrukce stávajících staveb, které tento charakter nemají.
- minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách je **900 m^2**

F2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)

Hlavní využití:
- veřejná prostranství

Přípustné využití:
- veřejná zeleň
- drobné stavby a prvky parteru
- hřiště a herní prvky
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:
- stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru do 100 m^2 zastavěné plochy.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- na plochách veřejných prostranství v zastavěných územích a zastavitelných plochách nesmí být umisťována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)

Hlavní využití:
- veřejná zeleň

Přípustné využití:
- chodníky, cesty a stezky, hřiště
- prvky parteru
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umisťována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)

Hlavní využití:
- není stanoveno

Přípustné využití:
- stavby pro vzdělávání a výchovu
- sociální služby, domy s pečovatelskou službou
- stavby pro péči o rodinu
- zdravotní služby
- stavby pro kulturu
- veřejná správa
- vybavení pro ochranu obyvatelstva
- stavby pro vědu a výzkum
- církevní stavby
- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování
- služby
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- veřejná koupaliště
- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství parkovacích stání
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m^2 (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 11 m** nad rostlý terén

F5. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS)

Hlavní využití:
- stavby pro rodinnou rekreaci*

Přípustné využití:
- stavby související a slučitelné s rodinnou rekreací (např. občanské vybavení)
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné s rekreací

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m^2 (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30**
- koeficient zeleně **KZ=0,50**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 7 m** nad okolním terénem

F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:
- dálnice a silnice

Přípustné využití:
- místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikace např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační a ochranné zeleně*
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- čerpací stanice pohonných hmot
- související občanské vybavení
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny
- v plochách navrhovaných dopravních koridorů, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury, zůstává v platnosti vymezená stabilizovaná plocha (původní funkce)
- v místech, kde na navrhovaný dopravní koridor bezprostředně navazují plochy změn, mohou být tyto plochy po realizaci dopravní stavby rozšířeny až k její hranici, resp. k OP

F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)

Hlavní využití:
- účelové komunikace
- cesty pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:
- místní komunikace III. a IV. třídy
- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vodní toky a plochy
- liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního charakteru
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny

F8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SZ)

Hlavní využití:
- není stanoveno

Přípustné využití:
- stavby pro zemědělství, s výjimkou hnojišť, silážních a senážních žlabů a staveb pro skladování odpadů ze živočišné výroby
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- stavby pro služby, ubytování a stravování
- účelové komunikace
- parkoviště
- stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- související občanské vybavení
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:
- bydlení za podmínky, že bude sloužit výhradně osobám pracujícím v provozu areálu
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s přípustným využitím v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:
- plochy smíšené výrobní - zemědělské musí být situovány v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- koeficient zeleně **KZ=0,30**

F9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)

Hlavní využití:
- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:
- další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh o šířce min. 8 m

F10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)

Hlavní využití:
- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:
- krajinná zeleň*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území, biologické dočišťovací nádrže apod.
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umisťovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně. Dále nesmí být tyto stavby umísťovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině;
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství* za podmínky, že nebudou umísťovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině a nebudou umisťovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.

Nepřípustné využití:
- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů
- dálnice a silnice I.a II.třídy, místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)

Hlavní využití:
- trvalý travní porost (louky a pastviny)

Přípustné využití:
- chmelnice, vinice, ovocné sady
- krajinná zeleň*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely do 25 m^2 zastavěné plochy

Podmíněně přípustné využití:
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata* za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umisťovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně. Dále nesmí být tyto stavby umísťovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině;
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství* za podmínky, že nebudou umísťovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině a nebudou umisťovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.
zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.
- stavby pro chov domácích a hospodářských zvířat* za podmínky, že nebudou umísťovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině; a nebudou umisťovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;

Nepřípustné využití:
- orná půda
- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů
- dálnice a silnice I. a II. třídy, místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

F12. PLOCHY LESNÍ (LS)

Hlavní využití:
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:
- mimolesní zeleň*
- prvky ÚSES
- vodní toky a plochy
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní infrastruktura
- liniová vedení technické infrastruktury
- systém zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)
- malé vodní nádrže přírodního charakteru, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území apod.

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno

Nepřípustné využití:
- dálnice a silnice I. a II. třídy, místní komunikace I., II. a III. třídy
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny

F13. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)

Hlavní využití:
- soukromá a poloveřejná zeleň*

Přípustné využití:
- vodní toky a plochy
- terénní úpravy
- doplňkové stavby a zařízení související s danou funkcí např. kůlny, skleníky, altány, vedlejší stavby slučitelné se zelení
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely

Podmíněně přípustné využití:
- není stanoveno

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- výšková hladina zástavby* se stanovuje na **max. 6 m** nad rostlý terén

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPS01	**VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ** (místní komunikace)	**R06-PO**

VPS02 **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ** **R09-PO**
(přístupová komunikace)

VPS03 **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ** **P02-PO**
(místní komunikace a obratiště)

VPS04 **VEŘEJNÁ ZELEŇ** **R04-PZ**
(parkové úpravy)

VPS05 **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
(kanalizace)

VPS06 **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
(kanalizace)

VPS07 **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
(kanalizace)

ÚP nevymezuje žádná VPO k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ÚP nenavrhuje plochy asanace ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Pelechy:

VPS01 **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ** **R06-PO**
(místní komunikace)
POZEMEK s p.č. (části pozemků) 1599/9, 1174/2, 1517/33, 1517/29, 1599/7, v k.ú. Pelechy (dle KN)

VPS02 **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ** **R09-PO**
(přístupová komunikace)
POZEMEK s p.č. (části pozemků) 1548/5, 1548/6 v k.ú. Pelechy (dle KN)

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebylo zpracováno posouzení vlivu ÚP na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, a tedy nebyl prokázán negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvosti. Proto příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku neuvedl kompenzační opatření.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

ÚP vymezuje v souladu s urbanistickou koncepcí pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto plochy územních rezerv (VXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m^2)
V01-RS	Šnory	plochy rekreace - soukromé (RS)	21 680
V02-BO	Pelechy - jih	plochy bydlení (BO)	5 950
V03-BO	Pelechy - sever	plochy bydlení (BO)	4 690

Celkem:		32 320

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP stanovuje plochu **R05-BO** a převážnou část plochy **R07-BO** , ve kterých je rozhodování o změnách využití území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

ÚP nevymezuje plochy pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚP nevymezuje v souladu se zadáním plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Všechny změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a plochy přestaveb. U všech nově vymezených lokalit v zastavitelných plochách určených pro bydlení je možné jejich využití až po realizaci nezbytné související části dopravní a technické infrastruktury, která je pro konkrétní stavební záměr nezbytná.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

ÚP nevymezuje žádnou stavbu, pro kterou je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část ÚP (výroková část) má celkem 22 stran.
Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	**Název přílohy**	**Měřítko**
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000

Seznam používaných pojmů a zkratek je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN
Z PROGRAMU STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE

PLZEŇSKÝ KRAJ

ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY

K.Ú.: **PELECHY**

FÁZE: **ÚZEMNÍ PLÁN**

ODŮVODNĚNÍ

12 / 2019

ZPRACOVATEL: MSP, projektová kancelář s.r.o., nám. Republiky 59, 346 01 Horšovský Týn,
zastoupená ING.ARCH. VÁCLAVEM MASOPUSTEM (autorizovaným architektem ČKA 4335)

www.ateliervas.cz

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PELECHY
TEXTOVÁ ČÁST

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMÍHO PLÁNU 2

B. SOULAD S PÚR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE 3

B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR 2008, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR 20.7.2009 USNESENÍM Č. 929 (PÚR ČR), RESP. S AKTUALIZACÍ Č.1 PÚR ČR, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR DNE 15.4.2015 A AKTUALIZACÍ Č.2 A Č.3 PÚR ČR, ÚČINNÉ OD 1.10.2019. 3

B2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE, VYDANÝMI ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE DNE 2. 9. 2008 Č. USNESENÍM 834/08 (ZÚR PK), RESP. VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1 ZÚR PK, ÚČINNÉ OD 1.4.2014, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.2, ÚČINNÉ OD 29.9.2018 A VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 4, ÚČINNÉ OD 24.1.2019. 3

C. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 6

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 6

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ 6

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 8

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 SZ (STANOVISKO SEA) 8

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY 8

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 8

I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 8
I2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 9
I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE) 9
I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ 9
I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE 13
I4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN 14
I5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ 15
I6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 15
I6.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 15
I6.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 16
I6.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ 18
I6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 18
I7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 18
I7.1. ÚSES 19
I7.2. PROSTUPNOST KRAJINY 20
I7.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ 21
I7.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A OBNOVA PŘÍZNIVÉHO VODNÍHO REŽIMU KRAJINY 21
I7.5. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY 22
I7.6. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY 22
I7.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ 22
I8. RADONOVÉ RIZIKO 23

I9. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ 23

J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 23

K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ 25

L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ 25

M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 26

N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 26

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ 27

P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 27

Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 27

R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK 28

S. POUČENÍ 30

T. ÚČINNOST 30

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Pelechy rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení územního plánu Pelechy usnesením č.1/2017 ze dne 14.3.2017. Zastupitelstvo obce určilo starostku obce Hanu Váchalovou pověřeným zastupitelem ke spolupráci s pořizovatelem územního plánu.

Městský úřad Domažlice odbor výstavby a územního plánování (dále jen pořizovatel) obdržel dne 4.4.2017 žádost obce Pelechy o pořízení územního plánu Pelechy.

Pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem, zpracoval návrh zadání územního plánu Pelechy a 6.12.2017 zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o zahájení projednávání. V rámci projednávání návrhu zadání ÚP Pelechy byly v zákonné lhůtě doručeny požadavky dotčených orgánů na obsah zadání ÚP Pelechy. Jednotlivé požadavky byly zapracovány do návrhu zadání ÚP Pelechy, které pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Pelechy ke schválení.

Zastupitelstvo obce usnesením č.3/2018 ze dne 17.04.2018 schválilo zadání ÚP Pelechy. Schválené zadání bylo bezodkladně předáno vybranému zpracovateli jako podklad pro vypracování návrhu ÚP Pelechy.

Práce na návrhu ÚP Pelechy byly zahájeny bezprostředně po schválení zadání v květnu 2018.

Společné jednání se konalo dne 3.6.2019 na MěÚ v Domažlicích. Oznámení společného jednání o návrhu ÚP Pelechy bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 16.5.2019 a zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Pelechy, sousedním obcím a oprávněným investorům. Dotčené orgány a sousední obce byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání.

Pořizovatel dle § 50 odst.7 SZ předal Krajskému úřadu Plzeňského kraje (KÚ PK) stanoviska, připomínky a výsledky konzultací uplatněná ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání o návrhu ÚP Pelechy. KÚ PK – odbor regionálního rozvoje posoudil dle § 50 odst. 7SZ návrh ÚP Pelechy a vydal souhlasné stanovisko ze dne 19.08.2019, zn.: PK-RR/2758/19, ve kterém uvedl, že návrh ÚP Pelechy lze veřejně projednat v řízení o územním plánu podle § 52 SZ.

Veřejné projednání návrhu ÚP Pelechy ve smyslu § 52 stavebního zákona se konalo dne 27.11.2018 od 15:00 na obecním úřadě v Pelechách. Námitky a připomínky bylo možné uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání. V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny námitky ani připomínky.

B. SOULAD S PÚR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

B1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou vládou ČR 20.7.2009 usnesením č. 929 (PÚR ČR), resp. s Aktualizací č.1 PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 15.4.2015 a Aktualizací č.2 a č.3 PÚR ČR, účinné od 1.10.2019.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky ani omezení. Řešené území není součástí republikové rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti, nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Nejbližší rozvojová oblast je oblast OB5 - Plzeň, nejbližší rozvojová osa je osa OS1 Praha – Plzeň – Rozvadov (- Nürnberg). Základem této rozvojové osy je dálnice D5. Koncepce rozvoje území obce je v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

Koncepce ÚP rovněž respektuje tyto požadavky vyplývající z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- ve veřejném zájmu chránit a zachovat přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj,
- zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin,
- podporovat rozvoj sídlení struktury - zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině,
- vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurence schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,…),
- v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodě blízká opatření.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

ÚP byl zpracován v souladu s těmito požadavky.

B2. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesením 834/08 (ZÚR PK), resp. ve znění Aktualizace č.1 ZÚR PK, účinné od 1.4.2014, ve znění Aktualizace č.2, účinné od 29.9.2018 a ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019.

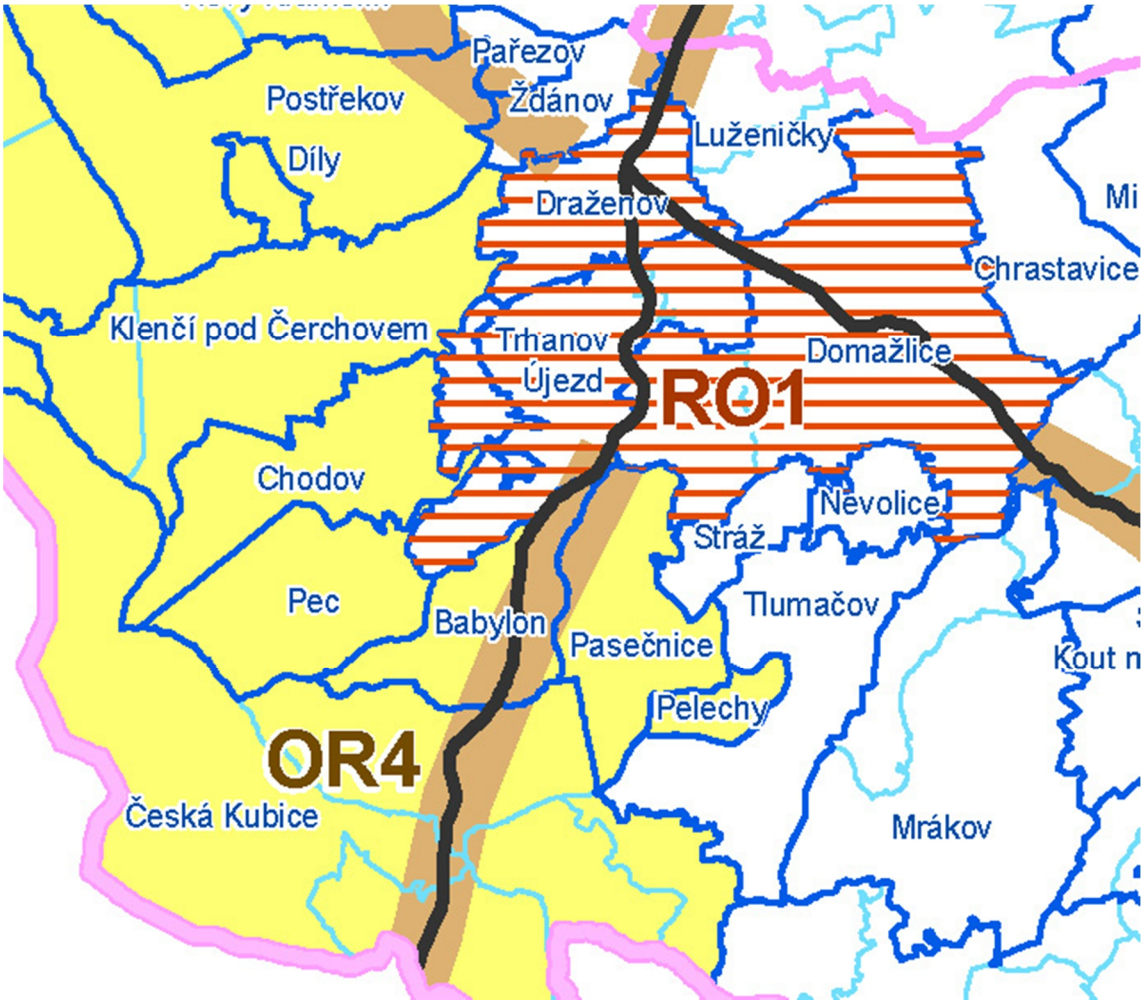
Řešené území není zařazeno do žádné rozvojové oblasti či osy, je však součástí specifické oblasti SON 1 Český les, kde je třeba respektovat tyto podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- posilovat sídelní funkci s ohledem na místní možnosti včetně posílení infrastruktury, zejména rekreační vybavenosti a dopravní propojení navazující na zvýšení prostupnosti hranice se SRN,
- při rozvoji podnikatelských aktivit preferovat charakter specifické oblasti a potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí,
- vytvářet územní podmínky pro zařízení zimní rekreace i mimo hlavní střediska,
- vytvářet územní předpoklady pro rozvíjení systému přeshraniční dopravy, pěších a cyklistických tras.

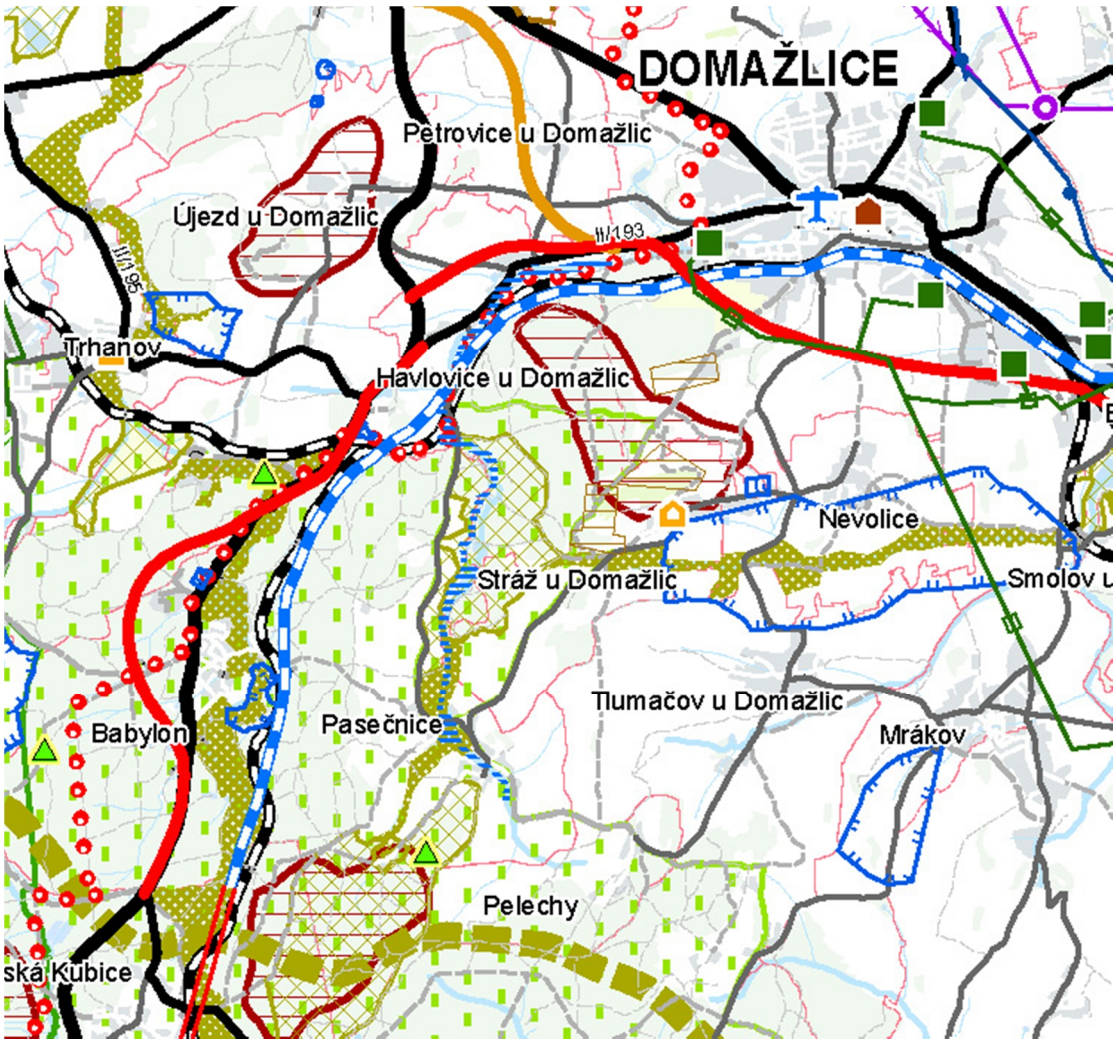
<u>Úkoly pro územní plánování obcí v SON 1:</u>

- vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu,
- rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území),

- vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území,
- koordinovat územně plánovací činnost příhraničních obcí a územní rozvoj oblasti s německou stranou.



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje ze ZÚR PK



Výřez z koordinačního výkresu ze ZÚR PK

Ze ZÚR PK, resp. z Aktualizace č.1 ZÚR PK a Aktualizace č.2 ZÚR PK, vyplývají pro ÚPD řešeného území následující požadavky:

- zohlednit a zpřesnit osu nadregionálního ÚSES a regionálního ÚSES;
- respektovat území přírodního parku Český les;
- ÚP respektuje vymezené oblasti se zvýšenou ochranou krajinného rázu;
- při návrhu nových rozvojových ploch minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu;
- upřednostňovat volné plochy v zastavěných územích a plochy brownfields;
- prostřednictvím své koncepce rozvoje území vytvářet předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu zejména návrhovými plochami bydlení.

V rámci hlavních cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v Plzeňském kraji ÚP respektuje tyto zásady:

- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit,
- při návrhu rozvojových ploch minimalizovat zábory ZPF v I. a II. třídě přednosti v ochraně,
- chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.

C. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

ÚP je zpracován v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle §19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

- ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- při řešení ÚP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy týkající se rozvoje řešeného území,
- ÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území,
- v ÚP je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- ÚP vytváří podmínky pro zabezpečení rozvoje dopravní a technické infrastruktury,
- návrhová opatření ÚP se zabývají snižováním nebezpečí přírodních katastrof a jejich důsledků v zastavěném území a v krajině (úpravy na vodních tocích, protierozní opatření atd.)

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP Pelechy je řešen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

ÚP vymezuje v kap. F textové části výroku nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tyto „plochy zeleně“ s rozdílným způsobem využití, které nelze zařadit do jiných funkčních ploch, neboť plochy definované vyhláškou nenabízejí dostatečně široké možnosti pro tuto funkci:

- plochy zeleně – vyhrazené (ZV),

Plochy zeleně – vyhrazené (ZV) byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména pro plochy, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení charakteristická pro veřejná prostranství (např. poloveřejná zeleň areálů občanské vybavenosti, zahrady, apod.)

Grafické zobrazení ÚP bylo zvoleno s ohledem na přehlednost předávané informace.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

ÚP Pelechy byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V rámci projednávání zadání i návrhu ÚP byly obeslány dotčené orgány (DO) i sousední obce, které mohly nebo uplatnily svá stanoviska a požadavky. Požadavky a stanoviska dotčených orgánů na úpravu ÚP byly předány zpracovateli projektové dokumentace, který je do ÚP Pelechy zapracoval. K řešení rozporu během projednávání ÚP nedošlo.

Stanoviska uplatněná v rámci jednání ve smyslu § 50 stavebního zákona (společné projednání)

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – doručeno 2.7.2019

-orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) – předložený návrh územního plánu, i přes provedené úpravy, stále podstatně rozšiřuje zábor zemědělské půdy nad rámec stávajících zastavitelných ploch. Ve smyslu ust. § 4 a 5 nelze vymezovat na zemědělské půdě nové zastavitelné lokality, dokud nebudou využity plochy stávající, nebo nebudou stávající a nově navrhované lokality vzájemně kompenzovány. Kromě zcela specifických a nezbytných záměrů nelze výslednou bilanci zastavitelných ploch navyšovat. Se současnou podobou návrhu územního plánu obce Pelechy nelze z hlediska zásad ochrany ZPF souhlasit.

Povodí Vltavy - Závod Berounka - doručeno pořizovateli - 20.6.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

MŽP, odbor výkonu státní správy III - doručeno pořizovateli dne 13.6.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Městský úřad Domažlice, odbor životního prostředí - doručeno pořizovateli 24.6.2019

Z hlediska ochrany přírody a krajiny - souhlasí

Z hlediska vodohospodářského – souhlasí

Z hlediska odpadového hospodářství – zajistit celoročně místo pro oddělené soustřeďování jedlých olejů a tuků. Tento požadavek překračuje možnosti ÚP

Z hlediska státní správy lesů – Lokality P03-BO se nalézá v pásmu 50 m od okraje lesa, kde jsme již dříve požadovali nezařazování těchto lokalit ploch výstavby objektů bydlení, kromě možné zmařené investice. Tuto lokalitu požadujeme překontrolovat, případně upravit dle předchozího stanoviska.

Státní pozemkový úřad – doručeno pořizovateli 7.6.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Ministerstvo obrany ČR – sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů - doručeno pořizovateli 6.6.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni – doručeno pořizovateli 3.6.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Stanovisko uplatněné v rámci ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje - doručeno pořizovateli dne 19.8.2019

- souhlasí s projednáním dle ustanovení § 52 stavebního zákona, přičemž konstatuje soulad s PÚR a ZÚR.

Stanoviska uplatněná v rámci řízení o územním plánu ve smyslu § 52 stavebního zákona (veřejné projednání)

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – doručeno 27.11.2019

- Návrh územního plánu plně kompenzuje stávající a nově navrhované zastavitelné plochy, přičemž respektuje půdy I. a II. třídy ochrany ve smyslu ust. § 4 odst. 3 a 4 zákona.

Státní pozemkový úřad – doručeno pořizovateli 29.11.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

MŽP, odbor výkonu státní správy III - doručeno pořizovateli dne 4.12.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Ministerstvo obrany ČR – sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů - doručeno pořizovateli 19.11.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Městský úřad Domažlice, odbor životního prostředí - doručeno pořizovateli 11.11.2019

Z hlediska ochrany přírody a krajiny - souhlasí

Z hlediska vodohospodářského – souhlasí

Z hlediska odpadového hospodářství –zohlednit povinnost obce celoročně zajistit místa pro oddělené soustřeďování odpadních papírů, plastů, skla a kovů a též i biologických odpadů rostlinného původu. Od roku 2020 bude povinné třídění rozšířeno i na jedlé oleje a tuky. Tento požadavek překračuje možnosti ÚP.

Z hlediska státní správy lesů – Lokality P03-BO se nalézá v pásmu 50 m od okraje lesa, kde jsme již dříve požadovali nezařazování těchto lokalit ploch výstavby objektů bydlení, kromě možné zmařené investice. Tuto lokalitu požadujeme překontrolovat, případně upravit dle předchozího stanoviska. Ostatní části a návrhy územního plánu nejsou v rozporu se zájmy chráněnými lesním zákonem.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského – doručeno pořizovateli 11.11.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Povodí Vltavy - Závod Berounka - doručeno pořizovateli - 11.11.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

Ministerstvo průmyslu a obchodu - doručeno pořizovateli 30.10.2019

- s návrhem ÚP Pelechy souhlasí

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

ÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území uvedené lokality nenacházejí.

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pelechy z hlediska vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno ani od Ministerstva životního prostředí.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 SZ (stanovisko SEA)

Příslušný krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu Pelechy vyloučil vliv územního plánu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast a nepožadoval zpracování posouzení vyhodnocení vlivů návrhu zadání územního plánu Ždánov z hlediska vlivů na životní prostředí.

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Požadavek na zpracování posouzení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území a na posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí nebyl příslušným krajským úřadem uplatněn.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mapovým podkladem, na kterém byl zpracován ÚP Pelechy, je digitální katastrální mapa.

V původní platné územně plánovací dokumentaci ÚPO Pelechy, schválené dne 15.5.2002 vč. její změn, byly vymezeny hranice zastavěného území. Hranice zastavěných území vychází z výše uvedené územně plánovací dokumentace. Do zastavěného území byly dále zahrnuty v souladu s ustanoveními SZ všechny pozemky prokazatelně zastavěné podle údajů o pozemcích uvedených v KN.

Plocha vymezených zastavěných území činí 12,16 ha, což je cca 7,3 % celkové rozlohy správního území obce (167 ha). Ne všechny plochy zahrnuté do zastavěných území jsou však ve smyslu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přímo určeny k zastavění.

I2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)

Koncepce rozvoje řešeného území je souhrnem dlouhodobě platných zásad, jevů a prvků uspořádání prostředí v sídlech a krajině, který vychází z charakteru a potenciálu území a jeho úlohy v systému osídlení.

Obec Pelechy má rozpracovaný Plán rozvoje obce (Strategický plán), ve kterém se stanovují hlavní směry a priority rozvoje území v dlouhodobém horizontu.

Hlavní cíle rozvoje území, stanovené v tomto ÚP, jsou formulovány v součinnosti se zástupci obce především s ohledem na dosavadní úlohu obce v sídelní struktuře a vytvoření předpokladů pro zkvalitnění životních podmínek zdejších obyvatel a podmínek pro další rozvoj obce. V koncepci rozvoje území byly zohledněny limity využití území a prvky, které je nutno respektovat z hlediska ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Cílem všech návrhových opatření bylo vytvářet, kontinuálně udržovat a koordinovat územní připravenost na požadavky změn v území při respektování republikových priorit územního plánování.

Řešené území neleží na žádné rozvojové ose ani v rozvojové oblasti, vykazuje pouze mírné požadavky na změny v území. Koncepce rozvoje území vychází z předpokladu, že řešené území má vzhledem ke své poloze mimo hlavní dopravní tahy ve specifické oblasti dle ZÚR PK a kvalitnímu přírodnímu zázemí a dobré dostupnosti okresního města Domažlice rozvojový potenciál v oblasti různých forem bydlení, turistického ruchu a rekreace. Stabilizace počtu obyvatel v sídle je jedním z hlavních cílů rozvoje území, na který ÚP reaguje vymezením nových ploch bydlení. S tímto cílem souvisí i ne méně důležitá stabilizace současného bytového fondu, resp. zvýšení kvality (atraktivity) prostředí pro život v sídle. Rozvoj nelze chápat pouze jako plošné rozšíření, ale především jako všeobecné posílení sídla jako celku. Proto ÚP vytváří podmínky pro kultivaci a dotvoření veřejných prostorů, které by obecně přispívaly ke zvýšení kvality bydlení v sídle. ÚP umožňuje nastavením podmínek využití ploch bydlení vznik nových forem podnikání/pracovních příležitostí tak, aby alespoň část obyvatel nemusela vyjíždět za prací. Obyvatelé Pelechy však díky poloze a charakteru sídla, v dostupné vzdálenosti průmyslově rozvinutého města Domažlice a malé vzdálenosti od hranic s Německem, budou z většiny závislí na dojížďce do zaměstnání.

Dále je nutné rozvíjet technickou infrastrukturu sídla tak, aby byl v dostatečné míře zajištěn požadovaný standard a ochrana životního prostředí.

ÚP formou vymezení vhodných ploch zdůrazňuje nezbytnost udržení biodiverzity a funkčnosti krajiny, realizaci opatření ke snižování ohrožení území povodněmi, ke zvyšování jejích retenčních schopností, protierozních opatření, opatření k založení prvků ÚSES a zachování estetické hodnoty krajiny.

ÚP je pojat v rámci mantinelů daných legislativním rámcem v co největší míře velkoryse s důrazem na polyfunkčnost využití území.

I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

V řešeném území se nenachází žádné nemovité kulturní památky:

ÚP definuje vybrané historicky, kulturně a architektonicky cenné stavby či soubory objektů, které nejsou chráněny ze zákona jako zapsaná nemovitá kulturní památka, určuje jejich hodnoty a způsoby ochrany, proto, aby byla zajištěna zvýšená pozornost při jejich rekonstrukci.

Hodnota venkovského stavení (**K1 a K3**) spočívá ve faktu, že se jedná o dochované ukázky lidové architektury v jejím objemovém, typologickém, materiálovém a originálním konstrukčním řešení.

Hodnota kaple (**K2**) spočívá v dochování mementa kulturní krajiny tohoto území. Stavba má obdélný půdorys zastřešený sedlovou střechou. Vstup do kaple je v průčelí. Dveře jsou ochráněny kovanou mříží.

- venkovské stavení č.p.28 (Chodská strážnice) – **K1**

- venkovské stavení č.p.4 – **K3**

kaple jihozápadně od Pelech – **K2**

Nacházejí se zde i další historicky, kulturně a technicky cenné stavby, které je třeba při dalším rozvoji respektovat a chránit, neboť se jedná o důležité prvky typické pro českou krajinu. Jedná se zejména o drobné sakrální stavby, jako jsou kříže, boží muka a také další objekty venkovských usedlostí se zachovanými prvky tradiční architektury.

- drobné sakrální stavby

Ochrana archeologických lokalit

V řešeném území nejsou evidovány žádné archeologické lokality (naleziště a zóny – území s archeologickými nálezy)

PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Zvláště chráněná území:

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území přírody dle §14 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ani jejich ochranná pásma (národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace, přírodní památka).

Obecně chráněná území:

Do řešeného území zasahuje plocha přírodního parku § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Přírodní park Český les – zasahuje převážnou část řešeného území. Hranici tvoří silnice Pasečnice – Pelechy-Tlumačov. Předmětem ochrany je zachovaná rázovitá krajina v podhůří vyšších poloh hlavního hřebene Českého lesa s řadou dochovaných kulturně – historických i přírodních hodnot. Přírodní park zároveň fakticky vytváří ochranné pásmo vyhlášené CHKO Český les.

Významný krajinný prvek: V řešeném území se nachází významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy dle § 3 písm. b zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. VKP, tvořící krajinnou matrici a základ krajinného rázu, musí být zachovány. Jedná se v převážné většině o rozptýlenou krajinnou zeleň. Nenachází se zde žádný registrovaný VKP.

Památné stromy: V řešeném území se nenacházejí žádné památné stromy dle § 46 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Natura 2000:

Do řešeného území nezasahuje Natura 2000 dle § 3 odst.1 písm. q a r zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Dále se zde nevyskytují území biosférické rezervace ani geoparku (Unesco).

Do řešeného území nezasahuje žádné smluvně chráněné území (SCHÚ) dle § 39 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nejsou zde ani registrovány významné geologické lokality.

Další hodnoty:

Celé řešené území je zařazeno dle AOPK ČR do migračně významných území.

Řešené území spadá dle ZÚR PK do území se zvýšenou ochranou krajinného rázu – oblast Domažlickochodská a Babylonská. Krajina v řešeném území má vysokou estetickou hodnotu a zachovalost původní druhové sklady flory.

I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Pelechy jsou venkovským sídlem ležícím mimo rozvojové osy a oblasti. Převážná část řešeného území je začleněna do přírodního parku Český les, celé řešené území je zařazeno dle ZÚR PK do specifické oblasti **SON1.** Díky své vzdálenosti od měst s vyšším stupněm občanské vybavenosti (Domažlice) se zde zatím projevily suburbanizační jevy neprojevili. Strukturu sídla Pelechy situovaného v mírně členitém terénu historicky tvoří individuální zástavba podél přístupových komunikací, která má venkovský charakter. Dominantní funkci sídla tvoří bydlení. Cca 1,5 km jihozápadně od Pelech se historicky nacházelo sídlo Šnory. Tato uhlířská ves zanikla v 50. letech 20. Století. Výroba v Pelechách není zastoupena. V sídle jsou provozovány pouze drobné živnosti. Většina ekonomicky aktivních obyvatel dojíždí do zaměstnání mimo obec. Významným faktorem je velmi kvalitní životní prostřední a přírodní a krajinářské hodnoty řešeného území. Na základě těchto faktů byla stanovena urbanistická koncepce sídla.

Urbanistická struktura sídla musí být rozvíjena s ohledem na stávající hodnoty území, musí být zachována maximální prostupnost sídla i s vazbou do okolní krajiny. Vymezování nových zastavitelných území bez návaznosti na území zastavěné není s ohledem na zvýšenou ochranu krajinného rázu žádoucí.

Prioritou před naplňováním zastavitelných ploch by mělo být využití pozemků v zastavěných území.

ÚP vymezuje plochy bydlení v poměrně velikém rozsahu, který se bude postupně naplňovat v čase. Záměrem je vytvoření co největší míry možností vzniku nových forem bydlení (s tím spojenou stabilizací počtu obyvatel v sídle) v logickém umístění se stanovením pravidel umisťování staveb tak, aby umožnily využití celého potenciálu rozvojových území. Hlavní plochy určené pro rozvoj bydlení jsou situovány v jižní části (**R05-BO**, **R07-BO** a **P01-BO**) výhledově **V02-BO**. Dále se jedná o individuální lokality doplňující sídelní strukturu nebo na ni navazující (**P03-BO, R03-BO, R01-BO** a **R08-BO**). Tyto lokality mají vhodnou orientaci vůči světovým stranám a jsou situovány v nekonfliktní poloze vůči ostatním plochám s rozdílným funkčním využitím. Ostatní plochy změn doplňují výběžky zastavěného území nebo jsou situovány v zastavěném území tak, aby byla posílena kompaktnost struktury sídla.

Občanské vybavení je v obci zastoupeno v několika formách. Provozuje se zde penzion, budova obecního úřadu, v níž je umístěna hospoda a obchod se smíšeným zbožím tvoří potřebné zázemí pro chod obce. Na severním okraji Pelech je umístěna požární zbrojnice, v severní části sídla je situována veřejná zeleň parkového charakteru, kde je umístěno hřiště na malou kopanou a dětské hřiště. Jihozápadně od Pelech, na okraji lesa, se nachází drobná kaple. Dále je žádoucí s postupným naplňováním vymezených rozvojových ploch bydlení spolu rozvíjet i další formy občanského vybavení.

Monofunkční plochy výroby nejsou v Pelechách zastoupeny, vymezení nových ploch výroby není žádoucí. Je zde zastoupena pouze drobná zemědělská výroba, která souvisí s obhospodařováním krajiny v řešeném území.

Pro zachování identity sídla a obrazu sídla v krajině je důležité respektovat měřítko a charakter venkovské zástavby. Dále je třeba dbát na kultivaci veřejných prostor a péči o veřejnou zeleň tak, aby zvyšovaly atraktivitu prostředí pro trvalé bydlení. Doporučeno je zejména věnovat pozornost charakteru dřevin, resp. výsadbě dřevin nových druhově původních, doplnění zpevněných cest a parterového mobiliáře.

Záměry a požadavky obce, majitelů pozemků a podnikatelských subjektů na vymezení rozvojových ploch byly v průběhu prací na návrhu ÚP prověřeny a posouzeny. Rozsah navrhovaných ploch byl navržen velkoryse a však v logických návaznostech tak, aby umožňoval rozvoj obce ve více směrech a nebyl příliš brzděn současnými vlastnickými vztahy.

Cílem této koncepce je prostřednictvím výše popsaných principů dosáhnout stabilního a trvale udržitelného rozvoje.

I4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

- **R01-BO (Pelechy-sever)** … tato plocha proluky ve stávající urbanistické struktuře je kontinuálně převzata z platné ÚPD. Je vhodně orientována vůči světovým stranám. Umožňuje umístění max. 2 RD. Dopravní napojení bude zajištěno nově vybudovaným sjezdem ze silnice.
  Limitujícími prvky jsou: plošná meliorace, přírodní park Český les;

- **R02-BO, P02-PO (Pelechy-severovýchod)** … tato plocha je vymezena za účelem umístění jednoho rodinného domu v místech, kde byly doposud vymezeny plochy výroby, od kterých bylo v nově stanovené koncepci upuštěno. Plocha bydlení **R02-BO** bude zpřístupněna a dopravně obsloužena přes vymezené veřejné prostranství **P02-BO.**
  Limitujícími prvky jsou: OP lesa;

- **R03-BO (Pelechy-střed)** … tato plocha určená k umístění jednoho rodinného domu je kontinuálně převzata z předchozí ÚPD. Jedná se o proluku v urbanistické struktuře sídla. Dopravně bude plocha obsloužena sjezdem z místní komunikace. Pozemek má vhodnou orientaci ke světovým stranám a je dobře napojitelnný na kanalizační stokovou síť.
  Limitujícími prvky jsou: kanalizace a plošná meliorace;

- **R04-PZ (Pelechy-střed)** … tato plocha vymezená pro veřejné prostranství s dominantním zastoupením zeleně zajišťuje prostupnost sídla směrem do krajiny.
  Limitujícími prvky jsou: plošná meliorace;

- **R05-BO, R06-PO, R07-BO (Pelechy-jihozápad, jih)** … tento komplex ploch bydlení a souvisejícího veřejného prostranství propojuje zástavbu situovanou jihozápadně od Pelech s urbanistickou strukturou sídla (**R05-BO**) resp. rozšiřuje zástavbu jižním směrem (**R07-BO**). Výhledově by mělo dojít k zokruhování místních komunikací.
  Limitujícími prvky jsou: el. vedení vč. OP, OP lesa, plošná meliorace;

- **R08-BO, R09-PO (Pelechy-sever)** … tato plocha byla vymezena s kontinuitou vůči předešlé ÚPD. Umožňuje umístění cca 2 RD. Severní polovina plochy je zastavitelná bez omezení, dopravně je možno tuto část připojit sjezdem z místní komunikace. Jižní část této lokality je možno využít až po zajištění dopravní obsluhy, tj. vybudování přístupové komunikace v rámci vymezeného veřejného prostranství **R09-PO**.
  Limitující prvky nejsou;

- **R10-SZ (severozápadně od Pelech)** … tato umožňuje umístění doprovodných hospodářských objektů rodinné farmy.
  Limitujícími prvky jsou: plošná meliorace;

- **R11-ZV (Pelechy-západ)** … tato plocha byla vymezena za účelem možného prostorového rozšíření zahrad na rozmezí zastavěného území sídla a krajiny. Část plochy je za tímto účelem již využívána.

Limitujícími prvky jsou: plošná meliorace, kanalizace;

Zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny v rámcovém rozsahu 3,97 ha; tzn. celková rozloha zastavěných území by se tak v případě naplnění všech zastavitelných ploch rozrostla o 32,6 % své současné rozlohy. Bilance jednotlivých funkčních ploch jsou následující:

BO = 2,99 ha (75,3 %),
PO = 0,28 ha (7,1 %),
PZ = 0,06 ha (1,5 %),
SZ = 0,21 ha (5,3 %);
ZV = 0,21 ha (10,8 %).

I5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Pelechy jsou malým sídlem situovaným v mírně členitém terénu s rozvolněnou sídelní strukturou podél přístupových cest. Z východu Pelechy přiléhají k lesu, který tvoří kulisu obrazu sídla v krajině. ÚP doporučuje doplnění stromů o původní listnaté druhy a drobnější úpravy (např. vytvoření mlatových cest a doplnění mobiliáře v parkově upraveném prostoru na severním okraji sídla).

Dále ÚP doporučuje doplnění veřejné zeleně ve stabilizovaných i navržených plochách veřejných prostranství.

Nedílnou součástí sídelní zeleně je i soukromá zeleň v plochách bydlení.

I6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I6.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava:

Řešeným územím prochází pouze silnice III. třídy spojující Pelechy s okolními sídly. Dopravní vztahy k širšímu okolí jsou vyřešeny adekvátně. V řešeném území není předpokládána nadřazenou územně plánovací dokumentací výstavba žádných komunikací vyššího významu.

Silnice III. třídy procházející řešeným územím:

- III/19 367 (směr Pasečnice),

Frekvence dopravy na této komunikaci je nízká, převládá zde podíl místní dopravy. Komunikace není v příliš dobrém technickém stavu, nebyly však zjištěny závažnější nedostatky, které by znamenaly snížení bezpečnosti provozu.

Nové přístupové komunikace v rozvojových plochách určených zejména pro bydlení je doporučeno vybudovat současně se sítěmi technické infrastruktury v předstihu před samotnou výstavbou domů. Nově budovaná dopravní síť v rozvojových lokalitách bude řešena místními komunikacemi IV. třídy s minimální šířkou veřejného profilu 8 m u komunikací obousměrných a 6,5 m u komunikací jednosměrných.

Rekonstruované komunikace v sídle by se měly svým charakterem přibližovat téže kategorii, ulic obytných (IV. tř. místních komunikací).

Řešené území je napojeno na své okolí autobusovou linkou Pelechy – Pasečnice – Domažlice provozovanou ČSAD Autobusy Plzeň a.s. V obci je autobusová zastávka v centru obce (obecního úřadu). K dispozici jsou tři dopolední a čtyři odpolední spoje, využívané především k dojížďce do zaměstnání a dětmi do škol.

Účelové komunikace:

Účelové komunikace jsou vázány na zastavěná území s přímým kontaktem zejména na silnice III. tříd. ÚP stabilizuje stávající účelové komunikace jako plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU). V současné době není aktuální potřeba zřizování nových komunikací, je dostatečně zajištěn přístup k pozemkům zemědělským, lesním i ostatním. V budoucnu může být tato síť dle potřeby doplňována v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Dále ÚP stabilizuje významné lesní cesty.

Doprava v klidu:

Sídlo Pelechy má charakter zástavby s rodinnými domy s minimálními nároky na odstavné nebo parkovací plochy, které lze uspokojit v rámci vlastních pozemků. Soustředěná parkovací stání se zde nenacházejí. Veřejným prostorům chybí vymezení odstavných parkovacích ploch, nicméně při zvažované

intenzitě dopravy není jejich vymezení nezbytné. V rámci nově navrhovaných staveb pro bydlení je nutné vymezit alespoň 2 parkovací místa na vlastním pozemku stavebníka. Důvodem jsou minimální průjezdné profily místních komunikací i souvisejících veřejných prostranství.

Cyklistická a pěší doprava:

V řešeném území je vyznačena jedna cyklotrasa (Domažlice-Tlumačov-Pelechy-Česká Kubice). Další cyklotrasy ÚP nevymezuje. Cyklotrasy lze v řešeném území vyznačovat po stávajících i navrhovaných účelových komunikacích bez omezení.

Cyklostezky se v řešeném území nenachází ani se nově nenavrhují.

V rámci sídla není vybudována základní síť chodníků pro pěší. Vzhledem k intenzitám dopravy to ani není nezbytné.

Při jihozápadním okraji řešeného území prochází tyto značené turistické trasy KČT:

- zelená (vedoucí z Domažlic přes Pasečnici až na hraniční přechod Spálenec)
- červená (vedoucí směrem od Kdyně po jižním okraji řešeného území, pokračující směrem k Čerchovu)

V řešeném území je vedena jedna naučná stezka.

Železniční doprava:

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať. Nejbližší železnice je trasována západně od řešeného území. Nejbližší vlaková zastávka se nachází v sousedním Babylonu. Koridor pro modernizaci této trati do řešeného území rovněž nezasahuje.

Letecká doprava:

V řešeném území se nenachází letiště ani vzletová a přistávací dráha, nezasahuje sem ani OP letiště.

I6.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní zdroje a zásobování vodou:

Pelechy nejsou v současné době zásobeny pitnou vodou vodovodu pro veřejnou potřebu.

Vzhledem k nízkému počtu obyvatel a vyšším investičním nákladům na realizaci centrálního systému zásobování pitnou vodou ÚP počítá i nadále s individuálním zásobováním obyvatel pitnou vodou z domovních studní. Kvalita vody musí být sledována, případně upravována domovními úpravnami.

Výše popsaná koncepce je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Případné vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu není v rozporu se stanovenou koncepcí.

Nouzové zásobování:
Pitnou vodou – balená voda z Domažlic (5 km)
Užitkovou vodou – obecní studny, požární nádrž

Zásobování požární vodou:

V sídle není vybudovaný veřejný vodovod, na kterém by byly umístěny hydranty, umožňující požární zásah. Pro protipožární zásah slouží zejména vodní nádrž situovaná v jižní části sídla.

Vodní zdroje:

V řešeném území se nacházejí pouze individuální (privátní) zdroje, které nemají stanovena svá ochranná pásma.

Čištění odpadních vod:

Obec Pelechy má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu, na kterou je po předčištění v septicích, napojeno 27 % obyvatel obce. Kanalizace, která je ve správě obce, má celkovou délku 0,64 km. Vybudována je v různých časových obdobích, převážně z betonových trub DN 300 a DN 400. Je nedostatečně těsněná, mělce uložená. Odpadní vody jsou dvěma výustěmi zaústěny do melioračního odpadu, ústícího do Zubřiny. Od cca 20 % obyvatel jsou odpadní vody odváděny, po předčištění v septicích,

přímo do recipientu, nebo vsakovány pomocí drénů. Odpadní vody od cca 53 % obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky.

Vzhledem k ekonomické náročnosti obec v současné době ani výhledově neplánuje budovat centrální čistírnu odpadních vod. V Pelechách se bude postupně rekonstruovat kanalizační stoková síť, která bude odvádět přečištěné splaškové vody z domovních čistíren do recipientu. Nově umísťované stavby budou obsahovat ČOV s biokontaktory, v případě rekonstrukcí mohou být stávající septiky doplněny o pískovým filtrem. Přípustná je i rekonstrukce bezodtokových vyvážecích jímek-při zaručení jejich vodotěsnosti.

Odvádění dešťových vod:

Pro odvádění dešťových vod slouží současná jednotná kanalizace. Novými zásahy do stávajícího systému by mělo být umožněno postupné vsakování odváděných vod po trase kanalizace, proto se doporučuje současně s průběžnou rekonstrukcí kanalizace zřízení vsakovacích objektů nebo retenčních jímek. Retence dešťových vod by měla být řešena i u sávající zástavby. Doporučuje se využití akumulovaných dešťových vod pro zásobování užitkovou vodou v objektech či zalévaní zahrad.

Doporučeny jsou přírodě blízké způsoby nakládání s dešťovými vodami, tzn. např. zadržovací nádrže s přepadem a postupným upouštěním, retenční tůně, apod. Přepad z jímek bude zasakován, v případě přívalových dešťů či prokázaném nevhodném podloží pro zasakování, je možno vody odvádět do kanalizace.

ENERGETIKA

Zásobování elektrickou energií:

Vedení VVN: Řešeným územím neprochází vedení VVN.

Distribuční vedení VN: Obec Pelechy je zásobena elektrickou energií prostřednictvím vedení VN 22 kV, vedeného z rozvodny Chrastavice 110/22 kV, a odboček z tohoto vedení, napájejících dvě stávající distribuční trafostanice. Jednotlivá vedení jsou průběžně opravována a rekonstruována tak, aby byla udržena potřebná provozní spolehlivost dodávky elektrické energie odběratelům.

V řešeném území se nachází tyto trafostanice 22/0,4 kV:

číslo	název	typ	ochranné pásmo TS (m)	vlastnictví
DO_0460	OBEC	DTS stožárová	30	ČEZ Distribuce
DO_0464	VYSÍLAČ	DTS stožárová	20	ČEZ Distribuce

Distribuční síť NN v sídle je převážně nadzemního provedení v neizolovaných drátech. Veřejné osvětlení je provedeno výbojkovými svítidly osazenými na stožárech. Výhledové nárůsty potřeb elektrické energie nejsou výrazné. Budoucí zvýšení potřeby elektrické energie budou řešeny výměnou stávajícího transformátoru pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN případně výstavbou nové distribuční trafostanice.

Zásobování zemním plynem a teplem:

V řešeném území se nenachází VTL/VVTL plynovod, nenachází se zde ani zařízení a rozvody plynovodní sítě (STL/NTL). Obec není plynofikována. Plynofikace tohoto území není v dohledné době reálná a ÚP s ní ve svém návrhovém období nepočítá.

V řešeném území nejsou žádné významné zdroje tepla. Rodinné domy a rekreační objekty v Pelechách jsou vytápěny převážně tuhými palivy či elektrickou energií. Způsob vytápění bude i do budoucna řešen individuálně s preferencí technicky vyspělejších a ekologicky šetrnějších způsobů spalování.

Obnovitelné zdroje:

V řešeném území se nenachází žádné větší zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

ÚP nevymezuje nové plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny. V kontextu zdejší krajinné scény není doporučeno umisťovat v řešeném území zejména větrné a velkoplošné fotovoltaické elektrárny.

DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Zabezpečení řešeného území telekomunikačními a datovými službami představuje vzhledem k jejich důležitosti pro rozšíření potřebných ekonomických aktivit i pro prosté zabezpečení standardních služeb pro rezidenty důležitý význam.

Řešeným územím neprochází žádná trasa dálkových telekomunikačních kabelů. V sídle je rozvedena místní sdělovací síť, která je v relativně dobrém technickém stavu a její kapacita je dostačující. Telefonní rozvody jsou kabelové. V současné době se v řešeném území neplánuje žádná větší investiční akce.

Řešeným územím neprocházejí žádné radioreléové trasy.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plán odpadového hospodářství (POH) Plzeňského kraje z roku 2005 je výchozím koncepčním podkladem pro nakládání s odpady v regionu. Každoročně je prováděno Vyhodnocení POH Plzeňského kraje. Likvidace odpadu v řešeném území probíhá standardně, komunální odpad je sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku, která se nachází mimo řešené území. Probíhá sběr všech složek (komunální, separovaný, objemový, nebezpečný). Obec má vypracovanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s komunálním odpadem, která je závazná pro všechny obyvatele správního území. V současné době není v řešeném území provozováno žádné další zařízení pro nakládání s odpady, tj. není zde sběrný dvůr, zahlazování důlních prostor a složiště, zařízení na recyklaci odpadů nebo autovrakoviště. Vzhledem ke své velikosti nemá obec v plánu vytvoření sběrného dvora. Nejbližší sběrný dvůr je umístěn v Domažlicích. Biologický odpad likvidují občané individuálně kompostováním. I nadále je třeba zvyšovat podíly znovu využívaných odpadů a rozšiřovat kompostování biologických součástí odpadů.

I6.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V sídle se nachází budova obecního úřadu, ve které je umístěna prodejna smíšeného zboží a hospoda, hasičská zbrojnice, dětské hřiště v přilehlém parku, autobusové zastávky místního významu. Dále se v severní části sídla nachází ubytovací zařízení – Chodská strážnice. Jihozápadně od Pelech na okraji lesa je situována drobná kaple. Nejbližší mateřská škola se nachází v sousední Pasečnici a v Tlumačově, nejbližší základní škola je v cca 3 km vzdáleném Mrákově. Vyšší forma občanské vybavenosti se nachází v nedalekých Domažlicích. V obci jsou slabě zastoupeny podnikající subjekty.

Občanská vybavenost je podporována ve všech relevantních plochách zastavěného území a zastavitelných ploch formou polyfunkčnosti definovaných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, především v plochách bydlení (BO). Monofunkční plochy občanské vybavenosti ÚP nově nevymezuje.

I6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP stabilizuje veřejná prostranství v řešeném území, potvrzuje jejich význam a dává předpoklady pro jejich rozvoj. Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím v sídle je prostor před obecním úřadem a parková úprava veřejného prostoru při vjezdu do Pelech. Zvláštní pozornost je třeba věnovat sídelní zeleni jako nedílné součásti veřejného prostoru. Náves jakožto dominantní veřejný prostor se zde vzhledem k charakteru sídla nenachází

Dále ÚP navrhuje veřejná prostranství **R06-PO** a **P02-PO** zajišťující přístup do nově navržených rozvojových ploch bydlení. Dimenze těchto veřejných prostranství musí umožnit odpovídající dopravní napojení rozvojových lokalit.

I7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání neurbanizované krajiny je vymezení ploch pro zemědělské, lesnické a jiné hospodářské využití krajiny, včetně stanovení některých omezujících podmínek pro takové využití. Cílem je dále ochrana stávajících ekologických a krajinných hodnot území, včetně funkčních částí systému ÚSES a vytvoření odpovídající územní rezervy i pro doplnění a založení dostatečného podílu nových prvků "enviromentální infrastruktury" s biologickou, ale i protierozní či krajinotvornou funkcí.

Řešená oblast spadá dle členění ZÚR PK do území se zvýšenou ochranou krajinného rázu, Domažlickochodské a Babylonské oblasti. Z tohoto důvodů nebylo umožněno v plochách zemědělských – ZPF (ZZ) a plochách zemědělských - TTP (ZT) umísťování ploch technické infrastruktury nadmístního

významu, dálnic, silnic, zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a umísťování staveb a zařízení pro nakládání s odpady.

Převážná část řešeného území představuje poměrně stabilní krajinný ekosystém, který má schopnost udržet si stávající kvalitu a druhovou rozmanitost (biodiverzitu) a odolávat vnějším vlivům (mj. různým kalamitním jevům - např. půdní erozi, periodickému nedostatku vody a jiným klimatickým extrémům, resp. antropogenním vlivům atd.). Ekologická stabilita krajiny není abstraktní pojem, ale jev s konkrétním vlivem na kvalitu života člověka jako součásti krajinného ekosystému. Nositelem ekologické stability v krajině je tzv. kostra ekologické stability, tedy soubor existujících, ekologicky stabilnějších částí krajiny. Na rozsahu, resp. podílu míře narušení a degradace této kostry závisí celková stabilita krajiny. Součástí kostry ekologické stability jsou zejména lesní porosty, trvalé louky, skalní útvary, přirozené vodní plochy, toky a mokřady, rozptýlená zeleň, event. maloplošné extenzivní sady, zahrady i hodnotnější zeleň sídel. Rozsah a kvalita kostry, resp. její plošný poměr k ekologicky nestabilním součástem krajiny (tzv. koeficient ekologické stability) je východiskem úvah o organizaci půdního fondu či doplnění krajinné zeleně. Vymezení a zhodnocení kostry je základem pro návrh ÚSES, který je výběrem vhodných částí této kostry, resp. jejím doplněním a propojením do funkční sítě biocenter a biokoridorů. Ze zhodnocení kostry dále vychází návrh případné ochrany biologicky cenných součástí území.

I7.1. ÚSES

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, v krajině. Sestává se ze základních skladebných částí: z biocenter, biokoridorů a doplňujících interakčních prvků.

Biocentrum je biotop nebo centrum biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvek je krajinný segment, který na lokální úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Mimo to interakční prvky často umožňují trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (vedle řady druhů rostlin některé druhy hmyzu, drobných hlodavců, hmyzožravců, ptáků, obojživelníků atd.).

Územní systém ekologické stability je chápán jako základní kostra "zelené infrastruktury" v krajině. Proto je nutné vytvářet podmínky pro funkčnost vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability krajiny a zajistit spojitost a funkčnost prvků ÚSES, zejména ve střetu se stávající i plánovanou dopravní infrastrukturou, vodohospodářskými zájmy, urbanizací atd.. ÚSES je nezbytnou a povinnou součástí ÚP; má příznivý vliv na zemědělské hospodaření v krajině a podporuje lepší přístupnost/prostupnost krajiny pro člověka a migrující živé organismy i její rekreační využití.

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (NR) k regionální (R) a lokální úrovni (L) byly v řešeném území prostorově vymezeny na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu. Rovněž byla dořešena prostorová provázanost mezi všemi hierarchiemi ÚSES včetně návazností do sousedních území. Základními koncepčními podklady pro detailní vymezení všech skladebných částí ÚSES na nejnižší (lokální) úrovni byl ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a Generel regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek et al. 2005).

ÚSES vychází ze zhodnocení tzv. kostry ekologické stability, tedy aktuálně zachovaných přírodních ploch v krajině řešeného území.

Nadregionální úroveň ÚSES

Celé řešené území zasahuje OP nadregionálního biokoridoru:

- OP **NBK K 104 Čerchov-Běleč**

Regionální úroveň ÚSES

do řešeného území zasahuje pouze okrajovou částí regionálního biocentru:

- **RBC 1051** – **Stará Huť** – zalesněná část Spáleného vrchu

Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES, a to jak hygrofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií vymezené v širším území do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2km). Hygrofilní systémy se vymezují výhradně jako terestrické, tzn. na údolních nivách a vodní biotopy zde slouží především pro migraci specifické bioty jako hlavní migrační osy v krajině.

Lokální síť ÚSES byla v řešeném území doplněna vymezením podpůrného systému stabilizovaných ploch krajinné zeleně (ZK) z důvodu posílení základní sítě částečně funkčních biokoridorů a biocenter v zemědělsky využívané krajině a zachování některých významných přírodních biotopů i ekologických vazeb mezi nimi. K těmto krajinotvorným prvkům byly zahrnovány především některé krajinářsky a biologicky významné biotopy či porosty přírodě blízké zeleně, které nebyly zahrnuty ke skladebným částem ÚSES.

Identifikační údaje a stručná charakteristika jednotlivých prvků regionálního a lokálního ÚSES je uvedena v dále následujících tabulkách:

PRVEK:	Nadregionální biokoridor-ochranná zóna		
Pořadové číslo:		NRBK 104	
Název:	Čerchov-Běleč		**Výměra:**
Druh pozemků:			
Popis:	Mezofilní bučinný.		
Cílová společenstva:			
Návrh opatření:		Ponechat.	

PRVEK:	Regionální biocentrum		
Pořadové číslo:		RBC 1051	
Název:	Stará Huť		**Výměra:** 0,68 ha
Druh pozemků:		les, TTP, ostatní plocha	
Popis:	Mezofilní. Funkční, vymezený biokoridor. Komplex kulturních, převážně smrkových lesů se skupinami přirozených květnatých i acidofilních bučin i luhů ve svahových depresích. V řešeném území pouze okrajová část RBC.		
Cílová společenstva:		Lesní, luční	
Návrh opatření:		Management lesů směřovat k výběrným porostům přírodního charakteru, podporovat stanovištně původní dřeviny (buk a jedle). Travní porosty pravidelně (1-2x ročně) kosit či extenzivně přepásat. Sukcesní stadia podél mezí a na lesních okrajích ponechat samovolné sukcesi.	

PRVEK:	Lokální biokoridor		
Pořadové číslo:		LBK 56	
Název:	-		**Šířka:** 25 m
Druh pozemků:		Lesní, TTP	
Popis:	Mezofilní. Lesní funkční biokoridor.		
Cílová společenstva:		Lesní	
Návrh opatření:		Ponechat. Hospodařit dle platného LHP.	

I7.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Propustnosti krajiny pro pěší a nemotorovou dopravu lze hodnotit jako dostatečnou. V území existuje

poměrně ucelená síť silnic a na ně navazujících polních a lesních cest. Pro zvýšení prostupnosti krajiny ÚP umožňuje doplnění sítě účelových komunikací v nezastavěném území v plochách **ZZ, ZT** a **LS**. Konkrétní trasy nových polních cest určí v budoucnu komplexní pozemková úprava.

Z hlediska migrační propustnosti pro živočichy lze vnímat řešené území jako bezproblémové. Frekventované silniční tahy se v řešeném území nenacházejí. Rozsáhlá zastavěná území a průmyslové či komerční zóny se rovněž v území nenacházejí, ani se nepředpokládá jejich vznik. Migrační bariéru pro větší část organizmů představují i rozsáhlé komplexy orné půdy bez rozptýlené a liniové zeleně, či jakýchkoli jiných refugií, úkrytů či orientačních bodů. Tento problém se v řešeném území ve větší míře nevyskytuje.

I7.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Vodní eroze je přírodní proces rozrušování povrchu půdy, transportu půdních částic a jejich usazování působením povrchově stékající vody. Lze rozlišit erozi přirozenou, normální, čili geologickou a erozi zrychlenou antropogenními vlivy. Zrychlená eroze zemědělských půd ohrožuje jejich produkční potenciál i mimoprodukční funkce a zvýšeným povrchovým odtokem a smyvem půdy vyvolává škody v infrastruktuře. Eroze ochuzuje zemědělské půdy o nejúrodnější část - ornici, zhoršuje fyzikálně-chemické vlastnosti půd, snižuje hloubku půdního profilu, obsah živin a humusu, zvyšuje štěrkovitost, poškozuje vegetaci a zvyšuje náklady zemědělské výroby. Transportované půdní částice a na ně vázané látky znečišťují vodní zdroje, resp. povrchové i podpovrchové vody vůbec, zanášejí akumulační prostory, snižují průtočnou kapacitu koryt toků, poškozují vodní biotopy, zvyšují náklady na úpravu vody nebo těžbu usazenin atd., extrémní průtoky spolupůsobené zrychleným stékáním vody z erozních svahů významně poškozují infrastrukturu.

K ochraně prostředí před škodami způsobenými vodní erozí lze realizovat řadu opatření různého typu, jež lze rozdělit na organizační (tvar a uspořádání pozemků a ploch pěstovaných plodin), agrotechnická (protierozní orba či setí) a technická (příkopy, průlehy, terasy, meze, hráze, nádrže ad.). Cílem návrhů opatření zařazených do územního plánu je zejména:

- ochrana úrodnosti zemědělských půd
- ochrana jakosti vod před smyvem živin a jemnozemě
- ochrana infrastruktury před splachem půd
- ochrana biotopů před ruderalizací a eutrofizací

Plochy s rozdílným způsobem využití byly v nezastavěném území koncipovány s přihlédnutím ke chráněným přírodním prvkům, terénním podmínkám a požadavku na zvýšení intenzity prostupnosti krajiny tak, aby zároveň přispívaly k udržitelnému stavu půd. V řešeném území se nevyskytují výrazněji ohrožená svažitá území. Vodní erozí jsou ohroženy pouze delší, svažité pozemky západně od sídla a terénní údolnice, v nichž se soustředí odtok z rozsáhlejších nadlehlých pozemků. Tyto plochy musí zůstat zatravněny.

V rámci ploch s kódovým ozn. ZZ a ZT je možné realizovat soustavu dalších potřebných opatření. Konkrétní návrhy je možné vhodně zakomponovat do území jako krajinářsko - estetické a ekologické prvky. Další protierozní opatření (např. osevní postupy), budou podrobně popsány v komplexní pozemkové úpravě.

V území nebylo vyhodnoceno riziko větrné eroze, nebyla navržena žádná opatření.

I7.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A OBNOVA PŘÍZNIVÉHO VODNÍHO REŽIMU KRAJINY

Řešené území se nachází ve vrcholových částech krajinného reliéfu, proto zde riziko povodní není. V rámci protipovodňové ochrany byla zvažována opatření pouze před "vlastními vodami" (významný vodní tok řešením územím neprotéká), resp. zvýšenými průtoky vznikajícími intenzivní srážkou na menším okrsku v rámci řešeného území či jeho okolí. Byla vyhledána území relativně rozsáhlejších, svažitějších, převážně odlesněných, vějířovitých povodí, kde může dojít ke kumulaci dešťových vod. Návrh opatření představuje stabilizaci vhodných ploch s rozdílným způsobem využití a umožnění v rámci těchto ploch rozčlenění souvislých svažitých celků pásy zeleně, které přeruší stékání povrchových vod. V řešeném území se jedná pouze o pozemky západně od sídla, které musí zůstat zatravněny. Doporučuje se doplnění pásů zeleně (keře, stromy), které zachytí vodu v krajině.

Protipovodňovou ochranu v širším smyslu představuje řada opatření ke zvýšení retence a infiltrace, resp. zpomalení odtoku plošně v celých povodích, tento význam nesou např. všechna protierozní opatření popsaná v kap. I7.3.

Souvisí s ní i další aspekty a opatření k obnově příznivého vodního režimu krajiny, resp. ochraně kvality i kvantity podzemních vod, zejména v minulosti upravené vodoteče. Technické úpravy umožňovaly intenzivní zemědělské obhospodařování dřívějších mokřadních ploch, zároveň ale jejich vlivem došlo ke zrychlení odtoku z území, vysychání prostředí a degradaci krajinného ekosystému. V současnosti již často není existence a údržba úprav v zatravněných aluviích zdůvodnitelná nutností intenzivního zemědělského hospodaření. Pro zvýšení retenční a akumulační kapacity území a obnovu jeho biodiverzity, resp. ekologické stability je proto navrženo zrušení melioračních zařízení a revitalizace vodních toků (v řešeném území pouze krátký úsek Zubřiny).

Revitalizací upravených vodních toků je myšlena úplná či dílčí obnova přírodního charakteru původního koryta, resp. směrová a výšková úprava toků včetně úprav břehových partií s případným doplněním o solitérní nebo skupinovou výsadbu zeleně, popř. vybudování malých tůní nebo nádrží v lučních tratích či pastvinách na prakticky všech vodních tocích v řešeném území. V rámci revitalizačních programů je doporučeno diverzifikovat, oživit a rozvolnit směrové vedení upravených koryt vodních toků, odstranit dlažby, optimálně obnovit tok a mokřadní biotopy.

Cílem těchto opatření je snaha zadržet vodu horních tratích toků, které jsou v současnosti upravené a rychle bez užitku odvádí vodu do spodních tratí v území, a tím tak zpomalit odtok vody z území s následným efektem zvýšení hladin podzemních vod.

I7.5. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

V řešeném území je žádoucí z iniciativy různých subjektů (vlastníků pozemků, obce, občanských sdružení) realizovat řadu opatření ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Namátkou může jít např. o zakládání nelesní liniové zeleně podél rekonstruovaných i nově budovaných účelových komunikací, výsadbě skupinové či solitérní zeleně, zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd.. Pro všechny výsadby ve volné krajině je zapotřebí používat výhradně původní přirozené druhy dřevin. Po výsadbě je nezbytné zajistit údržbu a chránit vegetaci před poškozením. Pro funkčnost porostů je třeba zajistit vhodné prostorové uspořádání dřevin, jejich rozmanitou věkovou a výškovou strukturu, horizontální i vertikální členitost, dostatečné množství a kvalitu. Realizaci takových opatření lze z hlediska regulativů chápat jako podmínečně přípustnou na většině funkčních ploch nezastavěného území.

Prostory údolí (aluvií), zatravněné pásy podél vodních toků, podpořené sítí prvků ÚSES, by měly zůstat přístupné lidem a zároveň být určeny pro realizaci opatření zajišťujících optimalizaci vodního režimu v území.

I7.6. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY

Řešené území charakterizuje část povodí vodního toku Zubřina č.1-10-02-044, který pramení cca 300 m západně od Pelech, vč. jeho levostranného bezejmenného přítoku. V řešeném území je i tato pramenní část Zubřiny upravena-zatrubněna a jsou do ní zaústěny drenážní systémy odvodněných ploch z okolních dnes již travnatých pozemků. Pro zpomalení odtoku a zadržení vody v krajině se navrhuje revitalizace tohoto vodního toku.

Vodní plochy zaujímají celkem 0,6 % rozlohy řešeného území. V sídle se nachází dvě menší vodní nádrže. Cca 300 m západně od sídla, v místech, kde pramení Zubřina se nachází třetí malá vodní nádrž.

Západní a severní část řešeného území je plošně odvodněna. Odvodnění bylo prováděno v 70. letech minulého století. Samotná drenáž je v majetku vlastníka pozemku, kde je uložena. Trubní vedení od profilu DN 300 a hlavní odvodňovací zařízení je ve vlastnictví státu a ve správě Státního pozemkového úřadu. V současné době již nemá tato meliorace opodstatnění a v souvislosti s revitalizací vodních toků a založením interakčních prvků by měly být tyto plochy asanovány.

Řešené území se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

Řešené území se nenachází ve "zranitelné oblasti" se zvláštním režimem hospodaření z hlediska ochrany jakosti vod dle nařízení vlády č.262/2012 Sb.

I7.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Ochrana ložisek nerostných surovin:

V řešeném území není vymezen dobývací prostor (DP), nejsou zde evidována chráněná ložisková území (CHLÚ), nenachází se zde výhradní bilancovaná ani nebilancovaná ložiska nerostných surovin či ani prognózní zdroje.

Stará důlní díla, poddolovaná území, sesuvná území, svahové deformace a oznámená hlavní důlní díla či haldy se zde nevyskytují.

ÚP nenavrhuje žádné plochy pro dobývání nerostů.

I8. RADONOVÉ RIZIKO

Radonové riziko je jedním z faktorů ovlivňujících hygienickou kvalitu životního prostředí. Míra radonového rizika je dána v prvé řadě přirozenou radioaktivitou geologického podloží (z půdního vzduchu a podzemních vod). Dalším významným zdrojem jsou stavební materiály. Určené plochy jednotlivých kategorií rizika však nelze použít pro stanovení radonového rizika v jednotlivých objektech, protože skutečná radiační zátěž stavebního pozemku je vždy ovlivněna lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách, atd.). Zvýšenou pozornost problematice protiradonových opatření je třeba věnovat až v oblastech kategorie vysokého a středního radonového rizika. V lokalitách určených pro zástavbu je třeba včas provést detailní průzkum, případně přijmout opatření k eliminaci nepříznivých účinků. V území se uplatňuje nízká a střední kategorie radonového rizika. V sídle se vyskytuje střední riziko radonového nebezpečí viz zákres.

I9. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

V řešeném území není evidováno žádné kontaminované místo ani žádná jiná ekologická zátěž či skládka. V území se nenacházejí lokality důležité pro obranu státu, vojenské objekty s jejich ochrannými pásmy ani významná zařízení civilní ochrany (zájmy Armády ČR, zájmy Ministerstva obrany ČR). Nejsou zde zastoupeny ani plochy požární ochrany.

J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se soustřeďuje na vyhodnocení počtu proluk a dosud nezastavěných pozemků v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení a dále pak ploch přestaveb – viz tabulka níže:

Označení plochy / číslo pozemku dle KN	**Celková plocha (m^2)**	**Počet rodinných domů**	**Počet bytových jednotek**	**Předpokl. počet obyvatel**
P01-BO (Pelechy -jih)	1620	1	1	3
P03-BO (Pelechy -střed)	2580	2	2	6

parc.č.1629	1628	1	1	3
parc.č. 1630, st.291	600	1	1	3
Celkem		5	5	15

Potenciál využití zastavěného území spolu s navrženými plochami přestaveb v oblasti bydlení byl stanoven na cca **5 bytových jednotek**, resp. rodinné domy pro cca **15 obyvatel**.

V níže přiložené tabulce jsou uvedeny předpokládané (orientační) počty nových rodinných domů, resp. bytových jednotek a počet obyvatel v těchto objektech v jednotlivých zastavitelných plochách řešeného území.

Označení plochy	**Celková plocha lokality (ha)**	**Počet rodinných domů**	**Počet bytových jednotek**	**Počet obyvatel**
R01-BO (Pelechy-sever)	0,245	1	1	3
R02-BO (Pelechy-severovýchod)	0,194	1	1	3
R03-BO (Pelechy-střed)	0,265	1	1	3
R05-BO (Pelechy-jihozápad)	0,644	3	3	9
R07-BO (Pelechy-jih)	1,136	7	7	21
R08-BO (Pelechy-sever)	0,514	2	2	6
Celkem	-	15	15	45

ÚP navrhuje zastavitelné plochy pro realizaci cca **15 bytových jednotek** pro cca **45 obyvatel**.

Řada zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení byla převzata z platného ÚP a jeho změn. Zastavitelné plochy a plochy přestavby logicky doplňují zastavěné území resp. proluky v sídle. Zastavitelné plochy pro bydlení byly vymezovány především s ohledem na potenciál rozvoje území situovaného v blízkosti města Domažlice a s přihlédnutím k demografickému vývoji v posledních dvou dekádách.

KVANTIFIKACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Výchozím údajem je shrnutí počtu obyvatel podle výsledků sčítání od roku 1869 do současnosti dle údajů Veřejné databáze ČSÚ. Od konce 19.století je patrný trvalý pokles počtu obyvatel. Nejvýznamnější úbytek obyvatel se projevil po 2. světové válce. Od té doby počet zdejších obyvatel nadále postupně klesal. Sčítání obyvatel v roce 2011 zaznamenalo nejmenší počet obyvatel. Mírný nárůst počtu obyvatel je zaznamenán v posledních letech. K 1.1.2019 je evidováno77 trvale žijících obyvatel. Počet domů od 60. Let 20 stol. víceméně stagnuje na stejném počtu.

Rok	**Počet obyvatel**	**Počet domů**
1869	324	77
1880	312	43
1890	378	51
1900	327	52
1910	327	55
1921	311	55
1930	281	56
1950	115	42
1961	120	28
1970	96	24
1980	90	24
1991	71	24
2001	72	26
2011	67	28
2019	77	nezjištěno

Při využití potenciálu ploch přestavby zastavěného území (cca 15 obyv.) a všech navržených zastavitelných ploch pro bydlení (cca 45 obyv.) představuje nárůst počtu trvale bydlících obyvatel přibližně ze 77 v roce 2019 na předpokládaných cca 137 obyvatel, tj. o cca 85 %, což je s ohledem na výše uvedený demografický vývoj, na dynamiku a potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území dostatečný výhled odpovídající reálnému vývoji ve střednědobém období cca 50 let.

K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji Plzeňského kraje, v jihozápadní části okresu Domažlice, v tzv. Českokubické vrchovině,cca 6 km jihozápadně od města Domažlice a cca 5 km severovýchodně od hraničního přechodu ČR/SRN Folmava. Území náleží administrativně do spádového obvodu obce s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem Domažlice. Předmětem řešení je celé správní území obce Pelechy, tzn. jedno katastrální území Pelechy.

Pro řešené území má značný význam blízkost okresního města Domažlice coby regionálního centra osídlení s vyšší infrastrukturou a službami a centra s rozvinutou průmyslovou výrobou. Mimo řešené území dojíždí naprostá většina ekonomicky aktivních obyvatel za prací. Dojížďková vzdálenost je však u většiny obyvatel malá.

Řešené území leží mimo hlavní silniční tahy ORP Domažlice, cca 2 km východně od mezinárodního dopravního koridoru silnice I/26 (Plzeň - Domažlice – Folmava - hraniční přechod do Německa).

Pro rozvoj obce je důležité členství v rámci Svazku českých měst a obcí v česko - bavorském pohraničním prostoru "Domažlicko".

Dále byly v ÚP sledovány a respektovány tyto návaznosti na ÚPD sousedních správních území obcí:

- návaznost přírodních prvků ÚSES dle Plánu ÚSES vycházejících z řešeného území na území sousedních obcí;
- návaznost cyklistických a pěších turistických tras;
- návaznost dopravní a technické infrastruktury;
- prostupnost krajiny;
- morfologie krajiny a způsob hospodaření v krajině z hlediska vzniku záplav v zastavěných územích.

L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Bod A. /

Splnění požadavků na základní koncepci rozvoje území obce vyplývajících z PÚR ČR, ZÚR PK a dalších širších územních vztahů je popsáno v kap. B. textové části odůvodnění ÚP.

Limity využití území dle ÚAP ORP Domažlice (aktualizace 2016), dle právních předpisů a správních rozhodnutí byly převzaty a jsou v ÚP respektovány. Rozvojové záměry vyplývající z ÚAP, mající dopad do řešeného území, nebyly zaznamenány.

A.1 / Splnění požadavků na urbanistickou koncepci je popsáno v kapitole I.3 a I.4 textové části odůvodnění ÚP. Při urbanistickém rozvoji byl kladen důraz na intenzifikaci využití zastavěného území a minimalizaci fragmentace nezastavěného území. Jsou stanoveny a respektovány kulturní hodnoty území a je určen způsob jejich ochrany. Plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s prostorovými a funkčními regulativy.

A.2 / Splnění požadavků na koncepci veřejné dopravní infrastruktury je popsáno v kapitole I.6.1 textové části odůvodnění ÚP. Splnění požadavků na koncepci veřejné technické infrastruktury je popsáno v kapitole I.6.2 textové části odůvodnění ÚP. Vybrané navrhované prvky veřejné infrastruktury byly zařazeny mezi VPS.

A.3 / Splnění požadavků na koncepci uspořádání krajiny je popsáno v kapitole I.7 textové části odůvodnění ÚP.

Bod B. /

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nebyly v zadání ÚP Pelechy stanoveny. ÚP vymezuje v kap. J výroku textové části ÚP plochy územních rezerv určené k prověření za účelem bydlení a soukromé rekreace.

Bod C. /

ÚP stanovuje:

- VPS, VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- VPS pro které lze uplatnit předkupní právo.

Bod D. /

Požadavek na vypracování regulačního plánu nebyl v souladu se zadáním ÚP stanoven.

Požadavek na vypracování územní studie rovněž nebyl v ÚP stanoven.

Požadavek na uzavření dohody o parcelaci nebyl v ÚP stanoven.

Bod E. /

V rámci projednání Zadání ÚP Pelechy nebyl vznesen požadavek na zpracování variantního řešení.

Bod F. /

Byla dodržena formální stránka textové i grafické části návrhu ÚP dle požadavků Zadání.

Bod G. /

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pelechy z hlediska vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno ani od Ministerstva životního prostředí.

M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK, resp. jejich Aktualizací č.1 a Aktualizací č.2.

N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Bonitované půdně ekologické jednotky:

Ochrana se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších úprav. Kvalita ZPF je hodnocena dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětimístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

Využití půd v řešeném území (rozloha 168 ha): zemědělská půda 54,7 % (92 ha), lesy 39,3 % (66,0 ha), vodní plochy 0,6 % (1,0 ha), zastavěné plochy 2,0 % (1,2 ha) a ostatní plochy 3,6 % (6 ha) z celkové výměry správního území obce. Z celkové výměry zemědělské půdy činí orná půda 5,4 % (5 ha), TTP 91,3 % (84 ha) a zahrady 3,3 % (4 ha). V řešeném území se vyskytují pouze půdy III. až V. třídy přednosti v ochraně.

Vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)				
				orná půda	trvale travnatý povrch	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.
R01-BO	Plochy bydlení	0,245	0,198	-	0,198	-	-	-	-	0,198	-
R02-BO	Plochy bydlení	0,194	0,194	-	0,194	-	-	-	-	-	0,194
R03-BO	Plochy bydlení	0,265	0,265	-	0,265	-	-	-	-	0,265	-
R05-BO	Plochy bydlení	0,644	0,644	-	0,644	-	-	-	-	0,644	-
R07-BO	Plochy bydlení	1,136	1,136	-	1,136	-	-	-	-	0,526	0,610
R08-BO	Plochy bydlení	0,514	0,514	-	0,514	-	-	-	-	-	0,514
Plochy bydlení celkem		2,998	2,951	0,000	2,951	0,000	0,000	0,000	0,000	1,633	1,318
R10-SZ	Plochy smíšené výrobní - zemědělské	0,210	0,210	-	0,210	-	-	-	0,020	-	0,190

Plochy smíšené výroobní celkem		0,210	0,210	0,000	0,210	0,000	0,000	0,000	0,020	0,000	0,190
R04-PZ	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,056	0,056	-	0,056	-	-	-	-	0,056	-
R06-PO	Plochy veřejných prostranství - obecné	0,234	0,120	-	0,120	-	-	-	-	0,120	-
P02-PO	Plochy veřejných prostranství - obecné	0,148	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy veřejných prostranství celkem		0,438	0,176	0,000	0,176	0,000	0,000	0,000	0,000	0,176	0,000
N01-LS	Plochy lesní	0,335	0,335	-	0,335	-	-	-	-	-	0,335
N02-LS	Plochy lesní	0,812	0,812	-	0,812	-	-	-	-	0,500	0,312
Plochy lesní celkem		1,147	1,147	0,000	1,147	0,000	0,000	0,000	0,000	0,500	0,647
R11-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,428	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy zeleně celkem		0,428	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Plochy změn celkem		5,221	4,484	0,000	4,484	0,000	0,000	0,000	0,020	2,309	2,155

Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

Z celkové rozlohy ploch změn (5,22 ha), navrhovaných v rámci ÚP, dochází celkem k záboru 4,48 ha ZPF (85,8 %). Na nejkvalitnějších půdách (I. a II. třídy ochrany) nejsou vymezeny žádné plochy změn. Veškeré navrhované zábory jsou uskutečněny na půdách ve III. - V. stupni ochrany. 1,15 ha je zábor ZPF za účelem zalesnění.

Výpočet těchto předpokládaných záborů ZPF byl proveden podle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ z července 2011. Zábor ZPF pro dopravní infrastrukturu byl vypočten součinem délky osy koridoru vymezeného na ZPF a průměrné šíře stavby vč. zářezů, náspů a příkopů. Návrh polních cest nenese požadavky na zábor ZPF, neboť pozemky pro ně vymezené pozemkovou úpravou byly vyjmuty z ochrany ZPF.

Zábor ZPF pro prvky ÚSES nebyl dle metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva pro životní prostředí vyhodnocen, navrhované prvky ÚSES jsou blíže popsány v kap. E3. textové části výroku ÚP.

Ochrana lesního půdního fondu:

Celkový podíl PUPFL na výměře řešeného území je 39,3 % (66 ha). Lesy jsou chráněny ze zákona jako významné krajinné prvky a mají stanoveno pásmo 50 m od okraje lesa, zabezpečující jejich ochranu. V řešeném území se nacházejí pouze lesy hospodářské.

ÚP nepředpokládá zábor PUPFL.

ÚP navrhuje k zalesnění plochy **N01-LS** a **N02-LS** o celkové rozloze 1,15 ha.

Kategorie lesa zvláštního určení vymezeny nebyly.

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky.

P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Odůvodnění ÚP má celkem 30 stran.

Grafická část Odůvodnění ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	**Název přílohy**	**Měřítko**
04	Výkres širších vztahů	M 1:50 000

05	Koordinační výkres	M 1:5 000
06	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5 000

ÚP je kompletně zpracován digitálním způsobem v programu ArcGis. Data budou v kompletní podobě poskytnuta obci (vektorová zdrojová data, editovatelné podoby textové části, PDF všech výkresů). Součástí dokumentace je datový nosič, na kterém je ÚP zpracován ve formátech *.pdf, *.doc, *.mxd a dalších vektorových formátech.

R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK

Pro účely ÚP Pelechy jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.

b) Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určená k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.

c) KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.

d) KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.

e) Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

f) Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).

g) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).

h) Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené ***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);
- stavby pro rodinnou rekreaci - stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 80-85 m^2
- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tvz. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízech, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň

- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířata - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.
- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu s poměrem stran min. poměrem stran 2:3 (optimálně s vyšším rozdílem délek), zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem, minimálně jednom nadzemním obytném podlaží a podkroví. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- původní usedlosti – za účelem územního plánu Pelechy jsou původními usedlostmi myšleny stavby č.p. 28, 8, 7.

Pro účely ÚP Pelechy jsou definovány tyto používané **zkratky**:

AOPK ... Agentura ochrany přírody a krajiny
BPEJ … bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV … čistička odpadních vod
ČSÚ … český statistický úřad
DKM ... digitální katastrální mapa
DP … dobývací prostor
DTS … distribuční trafostanice
EO … ekvivalentní obyvatel
ES … ekologická stabilita
CHLÚ … chráněné ložiskové území
IP … interakční prvek
KN … katastr nemovitostí
KZ … koeficient zeleně
KZP … koeficient zastavěné plochy
LBC … lokální biocentrum
LBK … lokální biokoridor
MÚ … městský úřad
MMR … ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP … ministerstvo životního prostředí
NN … nízké napětí
OP … ochranné pásmo
ORP … obec s rozšířenou působností
PF… půdní fond
PK ... pozemkový katastr
PUPFL … pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR … Politika územního rozvoje ČR 2008
RBC … regionální biocentrum
RBK … regionální biokoridor
RD … rodinný dům
STL … středotlaký
SZ … stavební zákon
TTP … trvalý travní porost
ÚAP … územně analytické podklady
ÚAN … území s archeologickými nálezy
ÚP … územní plán
ÚPD … územně plánovací dokumentace

ÚS … územní studie
ÚSES … územní systém ekologické stability
VKP … významný krajinný prvek
VN … vysoké napětí
VVN … velmi vysoké napětí
VPS … veřejně prospěšná stavba
VPO … veřejně prospěšné opatření
VTL … vysokotlaký
ZD … zemědělské družstvo
ZPF … zemědělský půdní fond
ZÚR PK … Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

S. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Územnímu plánu Pelechy vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle ust.§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

T. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne.....

Hana Váchalová
starostka obce

Petr Královec
místostarosta obce

…… ……